

PERFORMANCE PIERRE 5

Société en commandite par actions à capital variable
Capital souscrit : 37.000 euros
Siège social : 21 rue Jacques Cartier - 78 960 Voisins-le-Bretonneux
827 490 715 RCS Versailles

PROSPECTUS

Prospectus mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions ordinaires non cotées par offre au public d'une valeur nominale de 100 euros

Nombre d'actions proposées au public : 300.000
Prix de souscription unitaire : 100 euros de valeur nominale
Montant maximum de l'augmentation de capital : 30.000.000 euros
Montant minimum de souscription par investisseur : 10.000 euros
Période de souscription : du 2 juillet 2021 au 1^{er} juillet 2022
Durée d'investissement conseillée : entre 6 et 7 ans

(1^{re} Offre)

L'Offre sera caduque si, au 1^{er} juillet 2022, le montant total des souscriptions est inférieur à un million cinq cent mille (1.500.000) euros



Le prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus a été approuvé le 1^{er} juillet 2021 et est valide jusqu'au 1^{er} juillet 2022 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-269.

Des exemplaires du Prospectus 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 (<https://horizon-am.fr/performance-pierre-5/prospectus>).

Les informations figurant sur les sites internet visés aux paragraphes 5.2.1, 5.2.2 et 10.1 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus ne font pas partie du Prospectus et n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DEFINITIONS	9
RESUME	14
PERSONNES RESPONSABLES	21
1. PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS	21
2. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS	21
3. DECLARATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT D'EXPERTS	21
4. DECLARATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS	21
5. DECLARATION D'APPROBATION DU PROSPECTUS PAR L'AMF	21
DOCUMENT D'ENREGISTREMENT	22
1. PERSONNES RESPONSABLES	22
2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	22
2.1 Noms et adresses des contrôleurs légaux des comptes.....	22
2.2 Changement de contrôleurs légaux des comptes.....	22
3. FACTEURS DE RISQUES	22
3.1 Risques liés à l'activité de la Société.....	23
3.2 Risques liés à l'endettement	25
3.3 Risques de conflits d'intérêts	25
3.4 Risques de dépendance à l'égard du Groupe Horizon et de Horizon Engineering Management	26
3.5 Risques liés au démarrage de la Société.....	26
3.6 Risques liés aux charges	26
3.7 Risques liés à la crise sanitaire mondiale liée à la Covid-19.....	27
3.8 Risques d'une diversification réduite des projets	27
3.9 Risques "homme-clé"	27
3.10 Risques liés aux pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité	28
4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE	28
4.1 Raison sociale et nom commercial de la Société	28
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique de la Société.....	28
4.3 Date de constitution et durée de la Société	28
4.4 Siège social, forme juridique et législation régissant les activités de la Société	28
5. APERÇU DES ACTIVITES	30
5.1 Principales activités de la Société	30
5.1.1 Description des activités de la Société.....	30
5.1.2 Exemples d'opérations de promotion immobilière et de marchand de biens réalisées par des Sociétés Liées	31

5.1.3	Assurances	33
5.2	Principaux marchés	33
5.2.1	Le marché du logement en France	33
5.2.2	Le marché de la promotion résidentielle en France	34
5.2.3	Principales évolutions réglementaires en France entre 2014 et 2021	34
5.3	Evénements importants dans le développement des activités de la Société	35
5.4	Stratégie et objectifs.....	35
5.4.1	Stratégie d'investissement et stratégie de diversification du risque d'investissement.....	35
5.4.2	Modalités de structuration des investissements.....	37
5.4.3	Durée d'investissement conseillée.....	37
5.4.4	Scénarii d'investissement	38
5.4.5	Objectifs de performance	41
5.4.6	Droit de retrait des associés commanditaires	42
5.4.7	Réserve de liquidité.....	44
5.5	Degré de dépendance de la Société à l'égard de brevets, licences, contrats industriel, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication.....	44
5.6	Position concurrentielle de la Société	44
5.7	Investissements	45
5.7.1	Investissements importants réalisés par la Société pendant au cours des trois derniers exercices	45
5.7.2	Investissements importants que la Société est en train de réaliser ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	45
5.7.3	Informations relatives aux entreprises dans lesquelles la Société détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats.....	45
5.7.4	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation par la Société de ses immobilisations corporelles	45
6.	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE.....	45
6.1	Description du groupe.....	45
6.2	Filiales importantes	48
7.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT.....	49
7.1	Situation financière	49
7.2	Résultats d'exploitation	49
8.	TRÉSORERIE ET CAPITAUX.....	50
8.1	Capitaux de la Société.....	50
8.2	Source et montant des flux de trésorerie de la Société.....	50
8.3	Information sur les besoins de financement et la structure de financement de la Société.....	53
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de la Société.....	53
8.5	Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les principaux investissements importants que la Société est en train de réaliser ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris.....	53
9.	ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE.....	53
10.	INFORMATION SUR LES TENDANCES.....	55

10.1	Principales tendances	55
10.2	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	56
11.	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	57
12.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	57
12.1	Membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance, associés commandités, fondateurs et direction générale	57
12.1.1	Composition de la Gérance	57
12.1.2	Composition du Conseil de Surveillance	57
12.1.3	Composition des associés fondateurs	59
12.1.4	Condamnation pour fraude, procédure de liquidation, sanctions à l'égard des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	60
12.2	Conflits d'intérêts au sein des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	61
13.	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	63
13.1	Rémunérations et avantages en nature des dirigeants	63
13.2	Sommes provisionnées ou constatées par la Société ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre	63
14.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	63
14.1	Durée du mandat du Gérant et des membres du Conseil de Surveillance	63
14.2	Contrats entre les dirigeants et la société	64
14.3	Comité d'audit et comité de rémunération de la Société	64
14.4	Gouvernement d'entreprise et fonctionnement de la Société	64
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	64
15.	SALARIÉS.....	64
15.1	Nombre de salariés.....	64
15.2	Participations et stocks options	64
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	64
16.	PRINCIPAUX ASSOCIÉS.....	64
16.1	Répartition du capital social de la Société	64
16.2	Droits de vote des principaux associés de la Société	64
16.3	Contrôle de la Société	65
16.4	Accords pouvant entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur la Société	65
17.	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES	65
18.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ	66
18.1	Informations financières historique et audit des informations annuelles historiques	66
18.1.1	Etats Financiers 2018	67
18.1.2	Etats Financiers 2019	78
18.1.3	Etats Financiers 2020	90
18.1.4	Explications relatives à l'évolutions des informations annuelles historiques	107

18.2	Informations financières intermédiaires et autres	107
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	107
18.4	Informations financières pro-forma	107
18.5	Politique en matière de dividendes	107
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	108
18.7	Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	108
19.	INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	108
19.1	Capital social.....	108
19.1.1	Montant du capital social	108
19.1.2	Actions non représentatives du capital.....	109
19.1.3	Actions détenues par la Société ou pour son compte ou par ses filiales.....	109
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de BSA	109
19.1.5	Droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital autorisé mais non libéré et entreprise visant à augmenter le capital	109
19.1.6	Informations relatives au capital des sociétés du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	109
19.1.7	Evolution du capital social	109
19.2	Acte constitutif et statuts.....	110
19.2.1	Objet social	110
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions de la Société	110
19.2.3	Modalités de modification des droits des associés commanditaires.....	110
19.2.4	Stipulation statutaire ou autre ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la Société	111
20.	CONTRATS IMPORTANTS	111
21.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	111
	NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES	113
1.	PERSONNES RESPONSABLES	113
2.	FACTEURS DE RISQUE	113
2.1	Risque de dilution des investisseurs.....	114
2.2	Risque d'absence de liquidité pour les investisseurs	114
2.3	Risque de perte totale ou partielle de l'investissement en capital.....	115
2.4	Risque lié à l'exercice du droit de retrait des associés commanditaires	115
2.5	Risque de caducité de l'Offre	115
3.	INFORMATIONS ESSENTIELLES	116
3.1	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	116
3.2	Capitaux propres et endettement	116
3.3	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre.....	117
3.3.1	Intérêt du Gérant	117
3.3.2	Intérêt du Dépositaire.....	117
3.3.3	Intérêt des distributeurs	117
3.3.4	Intérêt des investisseurs	117

3.4	Raisons de l'Offre et utilisation du produit.....	117
4.	INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES	118
4.1	Nature et catégorie des valeurs mobilières.....	118
4.2	Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées	118
4.3	Forme des valeurs mobilières.....	118
4.4	Monnaie dans laquelle les Actions sont émises	118
4.5	Droits attachés aux valeurs mobilières.....	118
4.5.1	Droits financiers.....	119
4.5.2	Droit de retrait des associés commanditaires	120
4.6	Résolutions, autorisations et approbations en vertu desquelles les valeurs mobilières seront émises	122
4.7	Date prévue pour la nouvelle émission	126
4.8	Restriction imposée à la négociabilité des valeurs mobilières	126
4.9	Législation nationale applicable à la Société en matière d'acquisition, droits et obligations des actionnaires en cas d'offre publique d'achat obligatoire.....	126
4.10	Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de la Société au cours du dernier exercice clos ou de l'exercice en cours.....	126
4.11	Incidence du droit fiscal sur les revenus tirés des valeurs mobilières	126
4.12	Incidence de la mise en œuvre d'une résolution au titre de la Directive BRRD sur l'investissement	129
4.13	Identité, coordonnées et LEI de l'offreur.....	129
5.	MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE.....	129
5.1	Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	129
5.1.1	Conditions auxquelles l'Offre est soumise	129
5.1.2	Montant total de l'Offre.....	129
5.1.3	Délai d'ouverture de l'Offre et description de la procédure de souscription.....	129
5.1.4	Révocation de l'Offre	133
5.1.5	Réduction des souscriptions et mode de remboursement.....	133
5.1.6	Montant minimum / maximum d'une souscription.....	134
5.1.7	Délai de rétractation d'une souscription	134
5.1.8	Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières	134
5.1.9	Modalités de publication des résultats de l'Offre et date de la publication	134
5.1.10	Procédure d'exercice des droits préférentiels de souscription, négociabilité des droits de souscription	134
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	134
5.2.1	Diverses catégories de investisseurs auxquelles les valeurs mobilières sont offertes	134
5.2.2	Souscription des actionnaires et membres des organes de direction	134
5.2.3	Information de pré-allocation.....	134
5.2.4	Procédure de notification du montant	135
5.2.5	Procédure de surallocation et rallonge	135
5.3	Fixation du Prix.....	135
5.3.1	Prix des valeurs mobilières	135

5.3.2	Publication du prix de l'Offre.....	135
5.3.3	Droit préférentiel de souscription des associés commanditaires	135
5.3.4	Disparité entre le prix de l'Offre et le coût supporté par les associés commanditaires de la Société	135
5.4	Placement et prise ferme	135
6.	ADMISSION A LA NÉGOCIATION ET MODALITÉ DE NÉGOCIATION	135
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	135
8.	DÉPENSES LIÉES A L'OFFRE	135
9.	DILUTION	136
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	137
	TABLE DE CONCORDANCE.....	138

DEFINITIONS

Dans le Résumé et le Prospectus, les termes précédés d'une majuscule décrits ci-dessous ont la signification suivante :

TERME	DEFINITION
Actions	désigne les actions ordinaires non cotées de la Société dont la valeur nominale est de 100 euros et qui sont proposées au public dans le cadre de l'Offre.
Advisor	désigne SARL Advisor, société à responsabilité limitée dont le siège est situé 21 bis rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 797 400 694.
AMF	désigne l'Autorité des marchés financiers.
Bénéfice Distribuible	désigne le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.
Bénéfice Distribué	désigne le montant de la quote-part du Bénéfice Distribuible versé à titre de dividende à l'ensemble des associés dans les conditions visées au paragraphe 18.5 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et au paragraphe 4.5.1 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.
<i>Carried Interest</i>	désigne le pourcentage du solde du Bénéfice Distribué versé à titre de dividende aux associés commandités conformément aux termes de l'article 35 des statuts de la Société.
CIF	désigne un conseiller en investissements financiers agréé.
Dépositaire	désigne la société ODDO BHF SCA, société en commandite par actions dont le siège social est situé 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 652 027 384.
Directive AIFM	désigne 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.

Document d'Enregistrement	désigne la section du Prospectus intitulée " <i>Document d'enregistrement</i> " correspondant à l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980, tel que modifié, et figurant aux pages 21 à 111 du Prospectus.
Etats Financiers 2018	désigne les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 et le rapport d'audit du commissaire aux comptes de la Société y afférent.
Etats Financiers 2019	désigne les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 et le rapport d'audit du commissaire aux comptes de la Société y afférent.
Etats Financiers 2020	désigne les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 et le rapport d'audit du commissaire aux comptes de la Société y afférent, étant précisé qu'à la date du présent prospectus l'assemblée générale des associés commandités et l'assemblée générale des associés commanditaires n'ont pas encore délibéré sur les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 qui ont cependant été approuvés par le Conseil de surveillance.
FIA	désigne un fonds d'investissement alternatif au sens de la Directive AIFM.
Gérant	désigne Horizon Asset Management, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 810 885 251 et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 24 juin 2016 sous le numéro GP-16000018.
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.
HAM Holding	désigne HAM Holding, société par actions simplifiée dont le siège est situé 21 bis rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 810 364 489.
Hauterive	désigne SARL Hauterive, société à responsabilité limitée dont le siège est situé 21 bis rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-

	Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 494 179 096.
Horizon	désigne Horizon, société par actions simplifiée dont le siège est situé 21 bis rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 528 761 844.
Horizon Engineering Management	désigne Horizon Engineering Management, société par actions simplifiée dont le siège est situé 21 bis rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 822 095 584.
Horizon Invest	désigne Horizon Invest, société à responsabilité limitée dont le siège est situé 21 bis rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 788 988 616.
Horizon Service	désigne Horizon Service, société à responsabilité limitée dont le siège est situé 21 bis rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 822 110 375.
Note d'Opération	désigne la partie du Prospectus intitulée " <i>Note relative aux valeurs mobilières</i> " correspondant à l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980, tel que modifié), et figurant aux pages 113 à 137 du Prospectus.
Offre	désigne l'offre objet du Prospectus dont les caractéristiques principales figurent en page 1 du Prospectus.
ORIAS	désigne le Registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance.
Performance Pierre 4	désigne Performance Pierre 4, société en commandite par actions à capital variable au capital minimum de 37.000 euros, dont le siège social est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 827 511 189.
Période de portage	désigne la durée nécessaire pour investir dans une société chargée d'acheter un terrain ou un immeuble et de le construire ou le réhabiliter/rénover, avant qu'il ne soit revendu en bloc ou en lots séparés.

Prospectus	désigne le présent document.
PSI	désigne un prestataire de services d'investissement agréé.
Règlement Prospectus	désigne le règlement (UE) n°2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.
Réserve de Liquidité	désigne le fonds de réserve spécifiquement dédié au financement du retrait d'associés commanditaires, de telle sorte que le montant ce fonds de réserve représente au moins 5 % du capital social de la Société tel qu'arrêté à la clôture du dernier exercice clos.
Résumé	désigne la partie du Prospectus intitulée "Résumé" figurant aux pages 14 à 20 du Prospectus.
Seuil de Caducité	désigne le montant total des souscriptions en deçà duquel l'Offre sera caduque, égal à 1.500.000 euros.
SLP	désigne une Société de Libre Partenariat.
Société	désigne Performance Pierre 5, société en commandite par actions à capital variable au capital minimum de 37.000 euros dont le siège social est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 827 490 715.
Société de Projet	désigne toute société portant un projet immobilier.
Société du Groupe Horizon	désigne l'une quelconque des entités du Groupe Horizon.
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 et Performance Pierre 4.
Terme de l'Offre	désigne le 1 ^{er} juillet 2022 à minuit.
TFAM	désigne le Taux de Frais Annuel Moyen.

RESUME

1. Introduction et avertissements																	
1.1	Nom et code ISIN Actions ordinaires Performance Pierre 5 (code ISIN : FR0013510740).																
1.2	Identité et coordonnées de la Société Le siège social de Performance Pierre 5 (la " Société ") est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, France. L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est le numéro 969500HNU04Q9XHGEA49.																
1.3	Identité et coordonnées de l'autorité compétente Autorité des Marchés Financiers (l'" AMF ") 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02 - France Tél. : 01.53.45.60.00																
1.4	Date d'approbation L'AMF a apposé le numéro d'approbation n°21-269 date du 1 ^{er} juillet 2021 sur le Prospectus.																
1.5	Avertissement général relatif au résumé Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les actions doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé est trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les Obligations. Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.																
2. Informations clés sur la Société																	
2.1 Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?																	
Siège social, forme juridique, LEI, droit applicable et pays d'origine	La Société est une société en commandite par actions à capital variable de droit français régie par les dispositions des articles L.226-1 et suivants du Code de commerce, dont le siège social est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, France, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 827 490 715. L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est le numéro 969500HNU04Q9XHGEA49. Par ailleurs, la Société étant un fonds d'investissement alternatif (" FIA ") 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'AMF.																
Principales activités	<p>Description des activités de la Société : L'activité de la Société est essentiellement, au travers de Sociétés de Projet, de réaliser ou investir dans des opérations immobilières de promotion et de marchand de biens en France, et plus particulièrement dans les métropoles, principalement sur le marché résidentiel, mais également sur des projets autres que résidentiels, notamment des maisons médicales, des bureaux, des commerces, des démembrements de propriété, et accessoirement sur le marché tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 projets répondant 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 ; 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. <p>Entre sa date d'immatriculation et la date du Prospectus, la Société n'a pas exercé d'activité. Elle pourra réaliser des investissements dès que le montant total des souscriptions sera supérieur à 1.500.000 euros (le "Seuil de Caducité"), étant précisé que la Société fournira ses meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de l'Offre avant le 1^{er} juillet 2022 à minuit (le "Terme de l'Offre").</p> <p>Stratégie d'investissement : La stratégie d'investissement de la Société consiste, au travers de Sociétés de Projet, à investir dans des opérations immobilières de promotion et de marchand de biens en France et notamment dans les régions de l'Ile-de-France et de la Provence Alpes Côte d'Azur. Afin de diluer le risque d'exposition à une opération et un actif unique, la Société adoptera une stratégie d'acquisition multiple. Le choix des projets immobiliers dans lesquels investit la Société repose au préalable sur une analyse et un dossier d'investissement établis par le Gérant pour déterminer le taux de rendement et la marge prévisionnelle de l'opération projetée. 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 du nombre de projets immobiliers) et, le cas échéant, sur le financement de ces investissements (selon le cas, recherche de tiers investisseurs ou recours plus important à l'endettement, dans la limite de 85 % de la valeur du projet immobilier objet du financement).</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Tableau d'investissement selon le montant total des souscriptions</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Minimaliste 1.500.000 €</th> <th style="text-align: center;">Médian 15.000.000 €</th> <th style="text-align: center;">Maximaliste 30.000.000 €</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de projets par période de 24-36 mois</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> <tr> <td>Nombre total de projets pendant la durée de vie de la Société</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">60</td> </tr> </tbody> </table> <p>Modalités de structuration des investissements : La stratégie d'investissement de la Société pourra être mise en œuvre par la Société indirectement (i) en prenant des participations dans des Sociétés de Projet auxquelles elle consentira des apports en compte courant, (ii) en souscrivant à des emprunts obligataires émis par des Sociétés de Projet ou (iii) en consentant des apports en compte courant à une Société Liée. La Société n'a pas vocation à investir dans des actions de préférence.</p>	Tableau d'investissement selon le montant total des souscriptions					Minimaliste 1.500.000 €	Médian 15.000.000 €	Maximaliste 30.000.000 €	Nombre de projets par période de 24-36 mois	1	10	20	Nombre total de projets pendant la durée de vie de la Société	3	30	60
Tableau d'investissement selon le montant total des souscriptions																	
	Minimaliste 1.500.000 €	Médian 15.000.000 €	Maximaliste 30.000.000 €														
Nombre de projets par période de 24-36 mois	1	10	20														
Nombre total de projets pendant la durée de vie de la Société	3	30	60														
Principaux actionnaires, détention et contrôle	<p>Du fait de sa forme sociale de société en commandite par actions, la Société comprend deux catégories d'associés, les associés commandités et les associés commanditaires ; il est précisé que, depuis la création de la Société, il n'existe qu'un seul associé commandité, Horizon Invest, et cinq associés commanditaires listés dans le tableau figurant ci-après.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Associés commanditaires</th> <th style="text-align: center;">actions</th> <th style="text-align: center;">% capital (arrondi au centième supérieur)</th> <th style="text-align: center;">% droits de vote (arrondi au centième supérieur)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Patrick STENTZ</td> <td style="text-align: center;">120</td> <td style="text-align: center;">≈ 32 %</td> <td style="text-align: center;">≈ 32 %</td> </tr> </tbody> </table>	Associés commanditaires	actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)	Patrick STENTZ	120	≈ 32 %	≈ 32 %								
Associés commanditaires	actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)														
Patrick STENTZ	120	≈ 32 %	≈ 32 %														

		Madame Danielle VOLKINSFELD Brousse	100	≈ 27 %	≈ 27 %
		Claude DAUXERRE	100	≈ 27 %	≈ 27 %
		Doronie THEVENARD	25	≈ 7 %	≈ 7 %
		Fabien MENANTEAU	25	≈ 7 %	≈ 7 %
		Public	0	0 %	0 %
		Total avant la réalisation de l'offre	370	100 %	100 %

Identité des principaux dirigeants : Le gérant de la Société est Horizon Asset Management, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 810 885 251 et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 24 juin 2016 sous le numéro GP-16000018.

Identité des contrôleurs légaux des comptes : Le commissaire aux comptes titulaire de la Société est KPMG SA, société anonyme dont le siège social est situé Tour Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 41, représentée par Monsieur François PLAT. Conformément aux dispositions de l'article 212-15 du Règlement général de l'AMF, KPMG SA a établi une lettre de fin de travaux sur le prospectus qui a été délivrée le 1^{er} juillet 2021 et transmise à l'AMF en amont de l'approbation du prospectus.

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

Bilan			
(en €)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Total de l'actif	38.506,00	37.000,00	24.731,42
Total des capitaux propres	15.041,45	5.904,74	21.947,04
Dettes	23.464,55	31.095,26	2.784,38
dont dette financière nette	0	0	0

Compte de résultat			
(en €)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Total des recettes	0	0	0
Résultat d'exploitation	(21.958,55)	(9.136,71)	16.042,30
Résultat net	(21.958,55)	(9.136,71)	16.042,30

Etat des flux de trésorerie			
(en €)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Flux de trésorerie nets	0	0	0

Au 31 décembre 2018, la Société disposait de 37.000 € de disponibilités, correspondant au capital souscrit. Un crédit de TVA qui a finalement été annulé en 2019 était enregistré dans le poste "Autres créances" (1.506 €). Au 31 décembre 2020, la Société disposait de 4.731,42 € de disponibilités, en baisse du fait du paiement des dépenses liées à son fonctionnement. La Société disposait par ailleurs d'une créance de 20.000 €, suite à la refacturation d'une partie des frais de fonctionnement des exercices précédents.

Les capitaux propres ont augmenté entre le 31 décembre 2018 (15.041,45 €) et le 31 décembre 2020 (21.947,04 €) du fait du résultat dégagé par la Société. Le poste dette a diminué au 31 décembre 2020 (2.784,38 € correspondant à de la dette non financière) compte tenu du règlement des dettes enregistrées au 31 décembre 2018 (23.464,55€).

Les résultats nets réalisés par la Société entre sa constitution et le 31 décembre 2020 correspondent aux résultats d'exploitation. Le résultat d'exploitation correspond aux charges supportées par la Société (rémunération du CAC, frais de formalités juridiques, frais bancaires, jetons de présence). Il n'existe aucune réserve dans les rapports d'audit sur les informations financières historiques.

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?

1. Risques liés à l'activité de la Société - Probabilité : Moyenne / Impact : Elevé

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. Les activités développées par la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

2. Risques liés à l'endettement - Probabilité : Elevée / Impact : Moyen

Pour financer son activité, la Société pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 85 % de la valeur du projet immobilier objet du financement. Tout emprunt sera contracté aux taux et conditions de marché, lesquels sont susceptibles d'être différents de ceux en vigueur à la date du Prospectus. Si la rentabilité de la Société ou la trésorerie générée par ses activités n'est pas suffisante pour permettre le remboursement des échéances dues au titre d'un emprunt, celle-ci devra notamment envisager un rééchelonnement de ses dettes ou la cession de certains de ses actifs.

3. Risques de conflits d'intérêts - Probabilité : Elevée / Impact : Moyen

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées pourraient se manifester au sein du Groupe Horizon, tels que des risques de conflit à l'acquisition, risques de conflit à la vente, risques de conflit d'allocation et risques de conflit d'opérations entre FIA gérés et de conflit au sein des organes d'administration et de direction. Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le Gérant dispose d'une politique de gestion des risques de conflits d'intérêts. La politique de gestion des risques de conflits d'intérêts du Gérant l'autorise néanmoins à allouer certains projets d'investissements en priorité aux Sociétés Liées qui ont la forme de FIA sans recourir au co-investissement dans des situations particulières, notamment lorsqu'un projet d'investissement correspond précisément à la politique d'investissement d'un FIA ou s'il faut clôturer une période d'investissement dans un délai court. Le Gérant peut également proposer aux investisseurs des Sociétés Liées qui ont la forme de FIA ou à des tiers d'investir directement dans certains projets de la Société, sous réserve (i) de permettre aux Sociétés Liées d'investir dans ces projets de manière prioritaire et (ii) de s'assurer que la présence d'un autre investisseur au tour de table soit de nature à favoriser la réussite de tels projets.

"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").

4. Risques de dépendance à l'égard du Groupe Horizon et de Horizon Engineering Management - Probabilité : Elevée / Impact : Faible

Il existe un risque de dépendance de la Société 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 % de Horizon Invest (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. Tout événement significatif défavorable affectant l'une des sociétés du Groupe Horizon pourrait avoir un impact négatif sur l'activité et la rentabilité de la Société.

5. Risques liés au démarrage de la Société - Probabilité : Elevée / Impact : Faible	
La Société, immatriculée le 3 février 2017, démarre son activité et n'a réalisé aucune opération depuis sa constitution. Par conséquent, à la date du Prospectus, elle n'est pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats bénéficiaires, bien qu'elle dispose de comptes historiques, non significatifs.	
6. Risques liés aux charges - Probabilité : Moyenne / Impact : Moyen	
Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs. Par ailleurs, ces frais réduiront d'autant plus significativement la rentabilité de ses projets immobiliers que le montant collecté sera faible. Compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 7 ans, les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter 48,88 % du montant des souscriptions dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité), ce qui impliquerait dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille que les investisseurs récupéreront 51,12 % de leur investissement à l'issue de cette période.	
7. Risques liés à la crise sanitaire mondiale liée à la Covid-19 - Probabilité : Moyenne / Impact : Moyen	
Le début d'année 2020 a été marqué 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 (i) dans un premier temps, de la capacité de la Société, des Sociétés Liées et/ou des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à obtenir des permis de construire et 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 et l'accès au crédit.	
3. Informations clés sur les valeurs mobilières	
3.1 Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?	
Nature, catégorie et code ISIN	Les actions sont des actions ordinaires émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés. Leur code ISIN est : FR0013510740.
Monnaie, valeur nominale, nombre et échéance	L'offre porte sur la souscription de 300.000 actions d'une valeur nominale de 100 euros. La Société sera dissoute automatiquement le 29 février 2028, sauf dissolution anticipée ou prorogation de la durée de la Société.
Droits attachés aux valeurs mobilières	<p>La Société étant à capital variable, les associés commanditaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'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 ; et - bénéficient d'un droit de retrait à partir du 1^{er} juillet 2022 et pourront l'exercer dans les conditions et selon les modalités décrites ci-après. <p>Conditions et modalités d'exercice du droit de retrait des associés commanditaires</p> <p>A compter du 1^{er} juillet 2022, 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 la notification qui en aura été faite à la Société et dans les conditions visées ci-après.</p> <p>S'agissant des demandes de retrait notifiées à la Société au cours des années 2022 à 2026 :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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^{er} 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>S'agissant des demandes de retrait notifiées à la Société à compter de l'année 2027 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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).</p> <p>Il est précisé que chaque année la valeur liquidative sera déterminée par le Gérant et mentionnée 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 et tenues dans l'année au cours de laquelle le retrait est réalisé.</p> <p>La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La Société conservera, à compter du 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").</p>
Rang	Sans objet.
Eventuelles restrictions au libre transfert	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 2022, demander leur retrait de la Société dans les conditions et selon les modalités décrites ci-avant (cf. élément intitulé "Droits attachés aux valeurs mobilières").
Politique de dividende ou de distribution		<p>La Société n'a pas organisé de politique de distribution de dividendes. Cependant, les investissements réalisés par la Société pourraient permettre de dégager un bénéfice distribuable au plus tôt à partir du troisième exercice comptable suivant le Terme de l'Offre grâce (i) aux dividendes (et, le cas échéant, aux plus-values de cession ou à une quote-part du boni de liquidation) perçus au titre de sa participation dans les Sociétés de Projet et/ou aux intérêts perçus au titre de l'apport en compte courant consenti ou de l'emprunt obligataire souscrit et (ii) à la purge des frais d'établissement. 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.</p> <p>Après dotation à la Réserve de Liquidité, 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 sera 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. Le bénéfice distribué sera versé à titre de dividende selon la répartition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un <i>Carried Interest</i> égal à 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.
3.2	Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?	
	Les actions ne feront pas l'objet d'une demande d'admission à la négociation sur un quelconque marché.	
3.3	Quels sont les risques spécifiques aux valeurs mobilières ?	
	1. Risque de dilution des investisseurs liés à la durée de la période de souscription des actions - Probabilité : Elevée / Impact : Moyen	
	La Société a pour projet de réaliser des levées de fonds successives après le Terme de l'Offre pour continuer à investir dans des projets immobiliers. 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 maximum autorisé et statutairement fixé, à la date du Prospectus, à 30.037.000 euros. Par ailleurs, la durée de la période de souscription des Actions (une année) pourrait avoir pour effet de diluer les actionnaires commanditaires ayant souscrit des Actions en début de période de souscription.	
	2. Risque d'absence de liquidité pour les investisseurs - Probabilité : Moyenne / Impact : Elevé	
	<p>Les Actions ne sont pas cotées mais les investisseurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont libres de céder leurs Actions, sous réserve de respecter la procédure d'agrément décrite ci-avant (cf. élément intitulé "Eventuelles restrictions au libre transfert") ; et - bénéficient d'un droit de retrait dans les conditions et selon les modalités décrites ci-avant (cf. élément intitulé "Droits attachés aux valeurs mobilières"). <p>La Société attire 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.</p>	
	3. Risque de perte totale ou partielle de l'investissement en capital - Probabilité : Moyenne / Impact : Elevé	
	Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes totales ou partielles 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.	
	4. Risque lié à l'exercice du droit de retrait des associés commanditaires - Probabilité : Moyenne / Impact : Faible	
	<p>La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les investissements réalisés par la Société ne devraient pas permettre de dégager un bénéfice distribuable avant le troisième 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. 	
	5. Risque de caducité de l'offre Probabilité - Faible / Impact : Faible	
	<p>L'Offre sera caduque si, au Terme de l'Offre, le montant total des souscriptions est inférieur au Seuil de Caducité (c'est à dire si le montant total des souscriptions est inférieur à 1.500.000 euros). Dans un tel cas, les souscriptions reçues seront intégralement remboursées aux investisseurs immédiatement après le Terme de l'Offre. Au vu de l'expérience du Gérant tirée de ses précédentes collectes, la Société a choisi de fixer le Seuil de Caducité à 1.500.000 euros. Elle estime que le risque de non atteinte du Seuil de Caducité est faible et que ce seuil pourra être atteint dans un délai de deux (2) mois au regard des raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lors des deux dernières collectes de Performance Pierre 4 réalisées en 2019 et 2020, le Gérant a collecté en moyenne 841.000 euros par mois et clôturé ses offres de manière anticipée dans la mesure où l'intégralité des actions offertes avait été souscrites (neuf (9) mois de collecte pour l'offre de 2019 et (10) mois de collecte pour l'offre 2020) ; - le Gérant dispose d'un réseau de distribution solide comptant à ce jour plus de 430 CIF partenaires contre moins de 150 en 2018 et plus de 5 nouveaux groupements et plateformes contre 1 en 2018 lors du lancement de la première collecte de Performance Pierre 4, ce qui lui assure une capacité de diffusion importante et presque que trois fois plus rapide sur l'ensemble du territoire ; et - l'atteinte du Seuil de Caducité permettra d'investir rapidement dans des projets, ce qui présentera pour les investisseurs l'avantage de réduire l'immobilisation des capitaux. 	
4.	Informations clés sur l'offre au public de valeur mobilière	
4.1	A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	
Conditions générales de l'offre		<p>L'offre porte sur la souscription de 300.000 actions ordinaires au prix unitaire de souscription de 100 euros, correspondant à la valeur nominale de chaque action, aux fins de porter le capital de la Société de 37.000 euros à 30.037.000 euros en cas de souscription intégrale des actions, soit 100 % du capital maximum autorisé de la Société.</p> <p>Le montant minimum de souscription par investisseur est de 10.000 euros, soit 100 actions. Il n'existe pas de montant maximum de souscription (dans la limite du montant total maximum de souscription de 30.000.000 euros).</p> <p>L'offre est ouverte à compter du 1^{er} juillet 2021 et jusqu'au Terme de l'Offre, sous réserve que l'intégralité des actions n'ait pas été souscrite avant cette date.</p> <p>L'offre sera caduque si, au Terme de l'Offre, le montant total des souscriptions est inférieur au Seuil de Caducité (c'est à dire si le montant total des souscriptions est inférieur à 1.500.000 euros).</p> <p>Date de jouissance des Actions souscrites : les Actions seront émises au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date à laquelle le Seuil de Caducité aura été franchi.</p>

La Société publiera les résultats de l'offre et tout supplément au prospectus qui serait publié en cas de fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle susceptible d'influer sur l'évaluation des Actions sur le site internet de la Société (<http://horizon-am.fr/performance-pierre-5>).

Durée d'investissement conseillée : entre 6 et 7 ans



PEA / PEA-PME-ETI : les Actions sont éligibles au PEA et au PEA-PME-ETI.

Les associés commanditaires personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France pourraient, dans le cadre de leurs investissements dans la Société, souscrire leurs Actions au travers d'un PEA ou d'un PEA-PME-ETI et ainsi bénéficier des dispositifs fiscaux applicables à ces derniers, étant précisé que chacun des Souscripteurs devra prendre seul en charge l'inscription de ses Actions au sein dudit plan d'épargne.

Les Actions souscrites par les associés commanditaires, dans le cadre de leur investissement dans la Société, remplissent les conditions d'éligibilité au PEA et au PEA-PME-ETI, permettant aux Souscripteurs de profiter des avantages conférés par ces comptes-titres.

Ces avantages consistent essentiellement dans une exonération, sous certaines conditions, d'impôt sur le revenu des dividendes, des plus-values et autres produits que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA ou du PEA-PME-ETI.

Des conditions de durée du plan d'épargne concerné doivent être respectées pour bénéficier de ces avantages. Il n'y a pas en revanche de condition de durée de détention des titres souscrits à l'intérieur du PEA ou du PEA-PME-ETI. En cas de cession des titres inscrits dans un PEA ou dans un PEA-PME-ETI, le produit de la cession doit être réinvesti dans les conditions nécessaires au respect de la durée exigée du plan d'épargne concerné.

Pendant la durée du plan et en l'absence de rachat, les dividendes, les plus-values de cession et les autres produits que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA ne sont pas imposables. Toutefois, les dividendes issus de titres non cotés inscrits au sein du PEA ou du PEA-PME-ETI sont exonérés d'impôt sur le revenu dans une limite égale à 10 % de la valeur de souscription ou d'acquisition des titres et taxables pour le surplus (règle applicable au boni de liquidation). Cette limite ne s'applique pas aux plus-values dégagées par la cession de droits sociaux non cotés. Le plafonnement s'applique également aux produits de placements effectués en obligations remboursables en actions (ORA) lorsque ces obligations ne sont pas cotées ou sont remboursables en actions non cotées. De même, les plus-values afférentes à la cession de ces ORA ou des actions remboursées ne bénéficient de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite du double du montant du placement.

Le retrait avant l'expiration de la cinquième année de fonctionnement du PEA entraîne en principe la clôture du plan et donc l'imposition du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan, au taux d'imposition de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les prélèvements sociaux sont dus au taux de 17,2 % en l'état actuel du droit.

Les retraits ou rachats partiels après cinq ans n'entraînent pas la clôture du plan. Le PEA continue à fonctionner en franchise d'impôt sur le revenu. Le titulaire conserve par ailleurs la possibilité d'effectuer de nouveaux versements. Le retrait ou le rachat total entraînent en revanche la fermeture définitive du plan. Les retraits après cinq ans de fonctionnement du PEA sont totalement exonérés d'impôt sur le revenu mais restent par ailleurs soumis aux prélèvements sociaux. Ces prélèvements sont appliqués sur les retraits du plan d'épargne concerné ou lors de sa clôture. Leur taux global est de 17,2 % en l'état actuel du droit.

Sont exclues du PEA et du PEA-PME-ETI les participations directes ou indirectes supérieures à 25 % détenues par une même personne ou un même groupe familial dans une même société (condition à remplir également au cours des cinq années précédant l'acquisition des titres dans le plan).

Il est rappelé que le dépôt maximum est de 150.000 euros par PEA (soit 300.000 euros pour un couple soumis à une imposition commune si chacun des époux/partenaire a ouvert un PEA) et de 225.000 euros par PEA-PME (soit 450.000 euros pour un couple soumis à une imposition commune si chacun des époux/partenaire a ouvert un PEA-PME). Il est possible de cumuler un PEA et un PEA-PME-ETI. Toutefois, les plafonds cumulés de versement sur le PEA et le PEA-PME d'un même titulaire ne doivent pas excéder le plafond de 225.000 euros. Une personne physique majeure rattachée ne peut ouvrir qu'un PEA "classique", les versements étant limités à 20.000 € jusqu'à la fin du rattachement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé des règles actuellement en vigueur en la matière. Ces règles sont susceptibles d'être modifiées et la situation particulière des investisseurs doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Catégorie agrégée de frais, telle que définie à l'article D. 214-80-1 du code monétaire et financier	Description du type de frais prélevés	Règle de plafonnement de ces frais et commissions, en proportion du montant des souscriptions initiales totales, en moyenne annuelle non actualisée sur l'ensemble de la durée de l'investissement		Règles exactes de calcul ou de plafonnement, en fonction d'autres assiettes que le montant des souscriptions initiales			Destinataire des frais
		Taux	Description complémentaire	Assiette	Taux ou barème	Description complémentaire	
Droits d'entrée ⁽¹⁾	Frais de commercialisation versés au Gérant	0,286 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	2 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Gérant
	Frais de commercialisation versés aux distributeurs	0,715 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	5 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Distributeur

Frais récurrents de gestion et de fonctionnement ⁽²⁾	Rémunération du Gérant ⁽⁴⁾	1,50 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	1,50 %	Ce taux est annuel TTC	Gérant
	Rémunération du distributeur	1,00 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	1 %	Ce taux est annuel TTC	Distributeur
	Rémunération récurrente du Dépositaire, CAC et frais divers ⁽⁵⁾	10,93 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	10,93 %	Ce taux est annuel TTC	Autre
Frais de constitution ⁽³⁾	Frais liés à la constitution de la Société (frais juridiques, publicité, formalités, CAC à la constitution)	2,173 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	15,2 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Autre
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Frais liés aux investissements de la Société (frais d'audit, juridiques, droits d'enregistrement)	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

(1) Ces taux sont indiqués en TTC, étant toutefois précisé que ces taxes ne pèseront pas in fine sur l'investisseur dans la mesure où la Société récupère la TVA sur ces frais.

(2) Le montant des jetons de présence reversés au Conseil de Surveillance ne rentre pas dans le calcul des frais de gestion et de fonctionnement.

(3) Ces frais sont des frais fixes qui ne dépendent pas du montant de la collecte.

(4) La rémunération versée au Gérant n'excédera pas 2,5 % TTC du montant des Actions souscrites (dont 1,5 % pour le Gérant et 1 % rétrocedé aux distributeurs).

(5) Ces frais sont ventilés comme suit :

	TTC	HT
CAC	10.000 €	8.333,33 €
Dépositaire	20.000 €	16.666,57 €
Jetons de présence	10.000 €	8.333,33 €
Frais divers	24.000 €	20.000 €
Frais comptables, juridiques et financiers (HEM)	100.000 €	83.333,33 €
TOTAL	164.000 €	136.666,67 €

Catégorie agrégée de frais	Taux Maximaux de Frais Annuels Moyens (TFAM maximum)	
	TFAM Gérant et distributeur maximum	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée	1,001 %	0,715 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,047 %	1,000 %
Frais de constitution	0,109 %	0,000 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
TOTAL TTC	4,156 %	1,715 %

Scénarii de performance (évolution de la valeur des Actions souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur une durée de d'investissement de 7 années, correspondant à la période entre l'ouverture des souscriptions au titre de l'Offre et la date de dissolution de la Société, pour un montant initial d'Actions souscrites de 1.000 €			
	Montant initial des actions ordinaires souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) ⁽⁴⁾	Impact du "Carried Interest" ⁽⁵⁾	Total des distributions au bénéfice du souscripteur d'Actions lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50% ⁽¹⁾	1.000 €	175 € ⁽⁶⁾	0,00 €	325,12 € ⁽⁹⁾
Scénario moyen : 150% ⁽²⁾	1.000 €	175 € ⁽⁶⁾	16 € ⁽⁷⁾	1.308,86 € ⁽¹⁰⁾
Scénario optimiste : 250% ⁽³⁾	1.000 €	175 € ⁽⁶⁾	66 € ⁽⁸⁾	2.258,86 € ⁽¹¹⁾

(1) Ce taux correspond à une diminution linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 50 % sur 7 années.

(2) Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 150 % sur 7 années.

(3) Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 250 % sur 7 années.

(4) Ces frais correspondent exclusivement à la rémunération du Gérant (1,5 % TTC dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste) et à la rémunération récurrente du distributeur (1 % TTC dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste), figurant dans la catégorie "Frais de gestion et de fonctionnement" du premier tableau ci-dessus (dont 1,5 % pour le Gérant et 1 % rétrocedé aux distributeurs).

(5) Il est précisé que les associés commandités pourront percevoir, lors de l'affectation des résultats en cours de vie sociale, 5 % du montant du Bénéfice Distribuible.

(6) 175 € correspond à la rémunération du Gérant et du distributeur hors droit d'entrée. La rémunération versée au Gérant n'excédera pas 2,5 % TTC du montant des Actions souscrites (dont 1,5 % pour le Gérant et 1 % rétrocedé aux distributeurs).

(7) 16 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste.

(8) 66 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste.
 (9) 325,1212 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste.
 (10) 1.308,86 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian, maximaliste.
 (11) 2.258,86 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste.

Structure du capital après l'émission des Actions (scénario maximaliste)

Associés commanditaires	Actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)
Patrick STENTZ	120	≈ 0,040 %	≈ 0,040 %
Madame Danielle VOLKINSFELD BROUSSE	100	≈ 0,033 %	≈ 0,033 %
Claude DAUXERRE	100	≈ 0,033 %	≈ 0,033 %
Doronic THEVENARD	25	≈ 0,008 %	≈ 0,008 %
Fabien MENANTEAU	25	≈ 0,008 %	≈ 0,008 %
Public	300.000	≈ 99,878 %	≈ 99,878 %
Total après la réalisation de l'Offre	300.370	100 %	100 %

Calendrier prévisionnel de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> - Date d'approbation de l'AMF : 1^{er} juillet 2021 - Mise à disposition du Prospectus sur le site internet de l'AMF : 2 juillet 2021 - Mise à disposition gratuite du Prospectus 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 le site internet de la Société (https://horizon-am.fr/performance-pierre-5/prospectus) : 2 juillet 2021 - Ouverture des souscriptions des actions : 2 juillet 2021 - Terme de l'Offre de l'offre et date limite de réception des souscriptions des investisseurs : 1^{er} juillet 2022 à minuit - Information des investisseurs sur les résultats de l'offre (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société (http://horizon-am.fr/performance-pierre-5) : 15 juillet 2022 - Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 22 juillet 2022
------------------------------------	--

Estimation des dépenses totales	Les dépenses totales liées à l'offre sont estimées à 18,85 % du montant des actions souscrites quelle que soit l'hypothèse de scénario retenue.
---------------------------------	---

4.2 Pourquoi ce prospectus est-il établi ?

Raison de l'offre	<p>L'objet de l'offre est de permettre à la Société, à travers l'émission des actions, de disposer des fonds nécessaires pour, au travers des Sociétés de Projet, investir dans des opérations immobilières de promotion et de marchand de biens en France ; il est précisé que la Société ne dispose pas, à la date du Prospectus, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation pour les douze prochains mois.</p> <p>Une fois le Seuil de Caducité atteint, la Société pourra faire face à ses obligations et besoins de trésorerie sur les douze mois suivant la date du Prospectus dans la mesure où le fonds de roulement de la Société sera de 1.217.200 euros TTC net des frais de la première année estimés à 497.000 euros TTC.</p>
-------------------	---

Utilisation et montant net estimé du produit de l'offre	<p>La capacité de la Société à mettre en œuvre cette stratégie dépendra du montant total des souscriptions reçues au titre de l'offre. Dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le produit brut total de l'Offre serait de 1.500.000 euros, soit un produit net total de l'émission de 1.217.200 euros ; et - la Société estime pouvoir porter un maximum de 1 projet immobilier sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de 24 à 36 mois, soit en tout 3 projets, <p>étant précisé que montant moyen en fonds propres des projets immobiliers pour les scénarii minimaliste, médian ou maximaliste s'élève à 1.217.200 €.</p> <p>La Société fournira ses meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de l'offre avant le Terme de l'Offre, étant précisé que la Société ne réalisera aucun investissement tant que le Seuil de Caducité n'aura pas été franchi.</p> <p>Politique de gestion des risques de conflits d'intérêts : afin de se prémunir contre les éventuels risques de conflits d'intérêts avec le Groupe Horizon, ses associés commanditaires et gérants (i) un tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance sera indépendant au sens du code AFEP-MEDEF, (ii) toute convention dite "réglementée" sera soumise à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance et (iii) la Société respectera les règles de gestion des conflits d'intérêts applicables aux FIA.</p> <p>Liste des Sociétés Liées ayant la capacité financière de co-investir : Développement Pierre, Performance Pierre, Développement Pierre Club Deal, Opportunité Pierre Club Deal, Performance Pierre Club Deal, Horizon Impact, Opportunité Pierre 2 et Performance Pierre 4.</p>
---	--

Prise ferme	Sans objet, l'offre ne fait l'objet d'aucune convention de prise ferme.
-------------	---

Principaux conflits d'intérêts liés à l'offre	Le Gérant, les distributeurs et le Dépositaire ont un intérêt financier à la réalisation de l'Offre, dans la mesure où leur rémunération dépend au moins en partie de son succès.
---	---

PERSONNES RESPONSABLES

1. PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Le Gérant est Horizon Asset Management, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 810 885 251 et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 24 juin 2016 sous le numéro GP-16000018, gérant de la Société.

2. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

"J'atteste que les informations contenues dans le Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée."

Paris, le 1^{er} juillet 2021

Par : Horizon Asset Management, gérant de la Société

3. DECLARATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT D'EXPERTS

Non applicable.

4. DECLARATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

"J'atteste que toutes les informations provenant de tiers contenues dans le Prospectus ont été fidèlement reproduites et, à ma connaissance et pour autant que je sois en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces tiers, qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait ces informations inexactes ou trompeuses."

Paris, le 1^{er} juillet 2021

Par : Horizon Asset Management, gérant de la Société

5. DECLARATION D'APPROBATION DU PROSPECTUS PAR L'AMF

Le Prospectus a été approuvé le 1^{er} juillet 2021 par l'AMF sous le numéro d'approbation 21-269 en sa qualité d'autorité compétente au titre du Règlement Prospectus.

L'AMF n'approuve le Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le Règlement Prospectus.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la Société ou la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet du Prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les Actions.

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

(ANNEXE 1 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980, TEL QUE MODIFIE)

1. PERSONNES RESPONSABLES

L'investisseur est invité à se reporter à la section "Personnes Responsables" du Prospectus.

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1 Noms et adresses des contrôleurs légaux des comptes

Le commissaire aux comptes titulaire de la Société est KPMG SA, société anonyme dont le siège social est situé Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 41, représentée par Monsieur François PLAT.

KPMG SA a été nommée par l'assemblée générale de la Société pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'assemblée générale qui se tiendra en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023. KPMG SA est membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

Le commissaire aux comptes suppléant de la Société est SALUSTRO REYDEL, société anonyme dont le siège social est situé Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense Cedex, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 652 044 371.

SALUSTRO REYDEL a été nommée par l'assemblée générale de la Société pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'assemblée générale qui se tiendra en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023. SALUSTRO REYDEL est membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

L'exercice social de la Société commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année, excepté le premier exercice social qui a commencé à la date d'immatriculation de la Société et s'est terminé le 31 décembre 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 212-15 du Règlement général de l'AMF, KPMG SA a établi une lettre de fin de travaux sur le prospectus qui a été délivrée le 1^{er} juillet 2021 et transmise à l'AMF en amont de l'approbation du prospectus.

2.2 Changement de contrôleurs légaux des comptes

Non applicable.

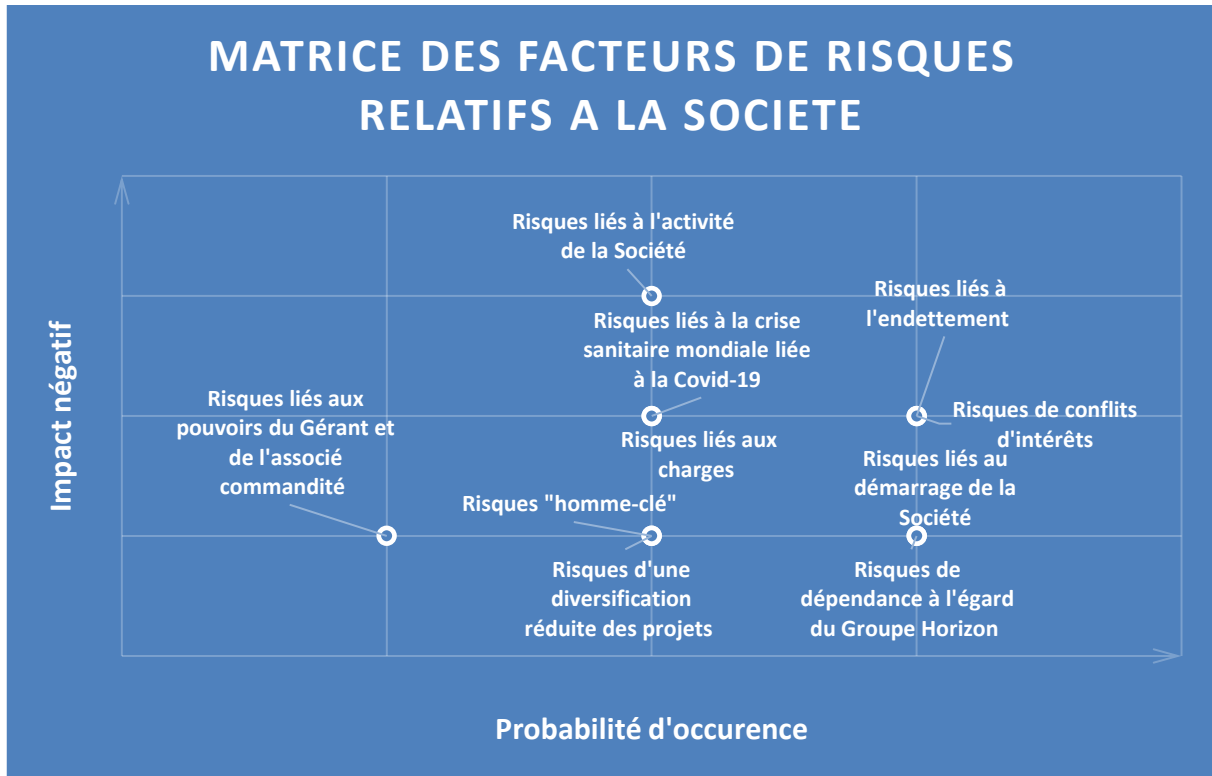
3. FACTEURS DE RISQUES

En complément des facteurs de risques décrits au paragraphe 2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques décrits ci-après et des informations figurant par ailleurs dans le Prospectus et à procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à la Société avant de décider de souscrire à l'Offre.

La description ci-après n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du Prospectus ou qu'elle juge négligeables à ce jour pourraient également perturber son activité et avoir un effet défavorable sur sa situation financière, ses

résultats ou ses perspectives. Si l'un de ces risques (ou l'un des risques décrits au paragraphe 2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus) venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient être significativement affectées. Dans une telle éventualité, la valeur des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les Actions.

Les facteurs de risques décrits ci-après sont présentés dans leur ordre d'importance selon le degré de criticité élevé, moyen ou faible que la Société leur a attribué compte tenu de leur probabilité d'occurrence et de l'ampleur estimée de leur impact négatif. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.



3.1 Risques liés à l'activité de la Société

L'activité de promotion immobilière et de marchand de biens est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires. Ainsi, la Société peut être exposée aux risques suivants :

- les activités développées par la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par Horizon Engineering Management et ne pas rencontrer le succès commercial escompté ;
- les activités immobilières (dans leur phase de réhabilitation et/ou de commercialisation) exercées par la Société au travers des Sociétés de Projet peuvent être source de contentieux (notamment en cas de recours sur permis de construire ou vices de construction). Dans le cadre d'une opération type, différents aléas peuvent survenir :
 - une demande de permis de construire peut faire l'objet d'un refus délivré par les services d'urbanisme de la mairie. Pour gérer ce risque, la Société de Projet concernée incorpore dans le planning de l'opération un délai prévisionnel qu'elle estime au cas par cas pour lui permettre, le cas échéant, de se rapprocher des

services d'urbanisme de la mairie et de modifier le permis de construire de sorte à ce qu'il soit approuvé ;

- toute personne ayant un intérêt à agir bénéficie d'un délai de purge de deux mois à compter de la date d'affichage d'un permis de construire pour en contester la légalité. Cette possibilité de recours constitue un risque de retard supplémentaire que la Société de Projet concernée gère en provisionnant les sommes nécessaires pour lui permettre, le cas échéant, de transiger avec les personnes qui déposeraient un tel recours. Tel a notamment été le cas dans le cadre des opérations "Opération 152 Blomet" et de "Décines-Charpieu" dans lesquelles a investi Performance Pierre 4.
- la Société peut ne réaliser aucun projet, auquel cas une dissolution anticipée sera proposée aux associés. Le cas échéant, les associés commanditaires perdront la partie de leur investissement affectée au paiement des frais supportés par la Société ;
- dépassement du budget / travaux supplémentaires non anticipés ;
- surcoûts entraînés par un retard de livraison. Pour gérer ce risque, la Société de Projet concernée prévoit des motifs légitimes de retard (légaux ou contractuels) dans les contrats de réservation qu'elle conclut avec les acquéreurs pour limiter toute demande d'indemnisation qui pourrait être formulée par ces derniers en cas de retard. Par exemple, les retards de livraison résultant de l'épidémie de la Covid-19 ne donnent pas lieu à indemnisation dans la mesure où leur motif est légitime ;
- sinistres en cours de chantier ;
- hausse des coûts de construction, liée à l'augmentation des coûts des matériaux et des normes réglementaires de plus en plus lourdes ;
- défaillance de certains sous-traitants. La possibilité qu'un sous-traitant missionné dans le cadre du marché de travaux d'une opération s'avère être défaillant et doive être remplacé par la Société de Projet concernée constitue un risque de retard. Pour gérer ce risque, la Société de Projet concernée prévoit qu'il s'agit d'un motif légitime de retard dans les contrats de réservation qu'elle conclut avec les acquéreurs. Par exemple, dans le cadre d'une opération dans laquelle ont investi Développement Pierre, Performance Pierre, Performance Pierre Club Deal et Développement Pierre Club Deal, le remplacement d'un sous-traitant défaillant a entraîné un retard de livraison de deux mois ;
- découvertes de vestiges archéologiques pouvant entraîner des retards ou la suspension des travaux sur les sols concernés ;
- poids des stocks : la rentabilité d'un projet dépendant notamment de la rapidité de sa commercialisation, les invendus pèsent sur celle-ci ;
- acquisition des biens auprès de mandataires judiciaires, en vertu de laquelle la société est soumise à la procédure judiciaire afférente en termes de délais, de travaux de réhabilitation et de parties prenantes ; et
- mise aux normes des biens anciens acquis non prévisibles, en ce compris les mises aux normes électriques, énergétiques, thermiques, réseaux, hydrauliques, etc.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ces risques est moyenne et que son impact serait élevé.

3.2 Risques liés à l'endettement

Pour financer son activité, la Société pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 85 % de la valeur du projet immobilier objet du financement. Tout emprunt sera contracté aux taux et conditions de marché, lesquels sont susceptibles d'être différents de ceux en vigueur à la date du Prospectus. Par ailleurs, il existe un risque de non-réalisation des investissements si la Société n'obtient pas le(s) financement(s) nécessaire(s). Le cas échéant, certains investissements pourront être portés par d'autres sociétés du Groupe Horizon ou être écartés.

Si la rentabilité de la Société ou la trésorerie générée par ses activités n'est pas suffisante pour permettre le remboursement des échéances dues au titre d'un emprunt, celle-ci devra notamment envisager un rééchelonnement de ses dettes ou la cession de certains de ses actifs. Ces éléments auraient un impact négatif sur les résultats de la Société et la mise en œuvre de sa stratégie.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est élevée et que son impact serait moyen.

En effet, bien que la Société se réserve la possibilité d'avoir recours à l'effet de levier bancaire (en particulier dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste afin de maximiser le rendement escompté de ses investissements) il est probable qu'elle n'y ait recours que de manière limitée.

3.3 Risques de conflits d'intérêts

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre :

- la Société et ses prestataires de services, notamment externalisés ; et
- la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées,

pourraient se manifester au sein du Groupe Horizon, tels que des risques de conflit à l'acquisition, risques de conflit à la vente, risques de conflit d'allocation et risques de conflit d'opérations entre FIA gérés et de conflit au sein des organes d'administration et de direction.

Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le Gérant dispose d'une politique de gestion des risques de conflits d'intérêts, décrite au paragraphe 12.2 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus. Agama Conseil agissant en qualité de RCCI délégué accompagne notamment le Gérant pour la bonne gestion des enjeux relatifs aux conflits d'intérêts.

Dans ce cadre, le Gérant et Agama Conseil ont notamment mis en place un code de déontologie et des procédures internes de gestion des conflits d'intérêts conformément auxquels tout cas de conflit d'intérêt avéré sera traité par le Gérant.

La politique de gestion des risques de conflits d'intérêts du Gérant l'autorise néanmoins à allouer certains projets d'investissements en priorité aux Sociétés Liées qui ont la forme de FIA sans recourir au co-investissement dans des situations particulières, notamment lorsqu'un projet d'investissement correspond précisément à la politique d'investissement d'un FIA ou s'il faut clôturer une période d'investissement dans un délai court. En effet, il se peut qu'une acquisition immobilière puisse correspondre à un besoin nécessaire et immédiat identifié dans un FIA développant une thématique précise et que son acquisition par ledit FIA soit tout à fait bénéficiaire pour celui-ci sans remettre en cause l'intérêt des autres FIA. Le Gérant peut alors décider de ne pas recourir au co-investissement afin d'assurer l'objectif de gestion du FIA concerné, sans rompre l'égalité du traitement et de gestion des autres FIA.

Le Gérant peut également proposer aux investisseurs des Sociétés Liées qui ont la forme de FIA ou à des tiers d'investir directement dans certains projets de la Société, sous réserve (i) de permettre aux Sociétés Liées d'investir dans ces projets de manière prioritaire et (ii) de s'assurer

que la présence d'un autre investisseur au tour de table soit de nature à favoriser la réussite de tels projets.

Ces règles de gestion des risques de conflits d'intérêts seront applicables à toute nouvelle Société Liée ayant une stratégie similaire à celle de la Société qui serait constituée, gérée et/ou conseillée par le Gérant ou par une structure liée ; il est cependant précisé que lorsque le Gérant procédera à la constitution et/ou assumera la gestion de nouvelles Sociétés Liées, il pourra adapter les règles d'affectation des projets d'investissement entre les différentes Sociétés Liées.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est élevée et que son impact serait modéré.

3.4 Risques de dépendance à l'égard du Groupe Horizon et de Horizon Engineering Management

Il existe un risque de dépendance de la Société 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 % de Horizon Invest (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. Dans l'hypothèse où l'un de ses prestataires de services du Gérant serait amené à disparaître, le Gérant trouvera un nouveau prestataire de services pour le remplacer.

L'investisseur est invité à se reporter au paragraphe 17 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus pour plus d'informations sur les différents contrats de service que la Société conclura avec d'autres sociétés du Groupe Horizon. Tout événement significatif défavorable affectant l'une des sociétés du Groupe Horizon pourrait avoir un impact négatif sur l'activité et la rentabilité de la Société.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est élevée et que son impact serait faible.

3.5 Risques liés au démarrage de la Société

La Société, immatriculée le 3 février 2017, démarre son activité et n'a réalisé aucune opération depuis sa constitution. Par conséquent, à la date du Prospectus, elle n'est pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats bénéficiaires, bien qu'elle dispose de comptes historiques, non significatifs.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est élevée et que son impact serait faible.

3.6 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 de ses projets immobiliers. Compte tenu des taux maximum de frais annuels moyens calculés sur une période de 7 ans (tel que décrits au paragraphe 8.2 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus), les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter jusqu'à :

- 51,12 % du montant des souscriptions dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'Offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité), ce qui impliquerait dans l'hypothèse d'une valorisation du portefeuille que les investisseurs récupérerait 48,88 % de leur investissement à l'issue de cette période de 7 ans ;

- 27,64 % dans le cas d'un scénario médian (souscription à l'Offre pour 15.000.000 euros), ce qui impliquerait dans l'hypothèse d'une valorisation du portefeuille que les investisseurs récupéreraient 72,36 % de leur investissement à l'issue de cette période de 7 ans ; et
- 26,46 % dans le cas d'un scénario maximaliste (souscription à l'Offre pour 30.000.000 euros, correspondant à l'objectif de collecte), ce qui impliquerait dans l'hypothèse d'une valorisation du portefeuille que les investisseurs récupéreraient 73,54 % de leur investissement à l'issue de cette période de 7 ans.

Avant chaque investissement dans un projet, le Gérant établira 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. Par ailleurs, en l'absence de revenus significatifs au cours des premiers exercices, la Société pourrait dégager des résultats déficitaires susceptibles d'avoir un effet défavorable sur sa situation financière, son développement ou ses perspectives. Si une telle situation devait perdurer, la Société pourrait solliciter ses fonds propres ou recourir à l'endettement.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est moyenne et que son impact serait moyen.

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

Le début d'année 2020 a été marqué 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. Néanmoins, les principales conséquences de la crise sanitaire de la Covid-19 ne sont pas tant liées à la collecte qu'aux retards de livraison impactant le bon déroulement des opérations immobilières. Ainsi elles dépendront (i) dans un premier temps, de la capacité de la Société, des Sociétés Liées et/ou des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à obtenir des permis de construire (dans la mesure où les services d'urbanisme peuvent dysfonctionner) et 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.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est moyenne et que son impact serait moyen.

3.8 Risques d'une diversification réduite des projets

La diversification des projets 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.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est moyenne et que son impact serait faible.

3.9 Risques "homme-clé"

Un des critères fondamentaux de développement de l'activité de la Société repose sur la présence de Mehdi GAIJI, 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 que Horizon, en sa qualité d'associé du Gérant à 1,83 %, bénéficie d'une assurance homme-clé couvrant le décès et l'invalidité du Président du Gérant.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est moyenne et que son impact serait faible.

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

Du fait de la forme (société en commandite par actions (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 Invest en qualité d'associé commandité de la Société qui est une filiale détenue à 100 % par le Gérant. Il existe donc un risque de confusion des pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité entre les mains du Gérant.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est faible et que son impact serait faible.

4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

4.1 Raison sociale et nom commercial de la Société

La raison sociale de la Société est Performance Pierre 5.

4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique de la Société

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 827 490 715. L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est le numéro 969500HNU04Q9XHGEA49.

4.3 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles le 10 février 2017, sous la forme d'une société en commandite par actions à capital variable et sous la dénomination sociale "Opportunité Pierre 3". Sa dénomination sociale a été modifiée le 20 avril 2020 pour "Prominvest2027" et le 9 février 2021 pour "Performance Pierre 5".

La Société 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.

Dans cette hypothèse, le boni de liquidation, c'est-à-dire le solde du produit net de la liquidation après règlement du passif et remboursement le cas échéant aux associés commanditaires du montant du capital versé sur leurs actions et non encore amorti, sera réparti comme suit :

- 5 % de celui-ci reviendra au(x) associé(s) commandité(s) ès-qualités. S'il existe plusieurs associés commandités, ils se répartiront cette somme comme ils l'entendent. A défaut d'accord entre les associés commandités sur cette répartition, celle-ci est faite à parts égales entre eux ; et
- 95 % de celui-ci reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.

4.4 Siège social, forme juridique et législation régissant les activités de la Société

Le siège social de la Société est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, France.

La Société est une société en commandite par actions à capital variable minimum de 37.000 euros de droit français régie par les dispositions des articles L.226-1 et suivants du Code de commerce.

Par ailleurs, la Société étant un "Autre FIA" au sens de la Directive AIFM, elle a nommé Horizon Asset Management en qualité de gérant aux termes de l'article 15 de ses statuts et ODDO BHF SCA en qualité de dépositaire aux termes d'une convention de dépositaire conclue pour une durée déterminée.

Conformément à l'article L.214-24-8 du Code monétaire et financier : "*I. – Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :*

1° A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts ou actionnaires, ou en leur nom, lors de la souscription de parts ou d'actions de FIA, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA.

II. – Le dépositaire à qui est confiée la garde des actifs d'un FIA :

1° Assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;

2° Pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété du FIA et en tient le registre.

III. – Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts ou actions effectués par le FIA ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'au prospectus du FIA ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts ou actions du FIA est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'au prospectus du FIA ;

3° Exécute les instructions du FIA ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'au prospectus du FIA ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits du FIA reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'au prospectus du FIA.

Les conditions d'application du présent article sont précisées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers."

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'AMF.

Au titre de ses fonctions, le Dépositaire percevra une rémunération annuelle :

- au titre de la mission de conservation des actifs, de :
 - un montant fixe de 9.000 euros HT pour la valeur de l'actif net de la Société au 31 décembre du dernier exercice clos inférieure à 10.000.000 euros ;

- 0,04 % de l'actif net de la Société pour la valeur de l'actif net de la Société au 31 décembre du dernier exercice clos comprise entre 10.000.000 et 50.000.000 euros ;
- 0,02 % de l'actif net de la Société pour la valeur de l'actif net de la Société au 31 décembre du dernier exercice clos comprise entre 50.000.000 et 120.000.000 euros ; et
- 0,01 % de l'actif net de la Société pour la valeur de l'actif net de la Société au 31 décembre du dernier exercice clos supérieure à 120.000.000 euros ;
- au titre de la mission de contrôle dépositaire, de 3.000 euros HT.

Les coordonnées de la Société sont les suivantes :

Adresse : 21 B rue Jacques Cartier
78 960 Voisins-le-Bretonneux
France

Numéro de téléphone : 01.73.00.59.35

Site internet : <http://horizon-am.fr/performance-pierre-5>

5. APERÇU DES ACTIVITES

5.1 Principales activités de la Société

5.1.1 Description des activités de la Société

L'activité de la Société est essentiellement, au travers de Sociétés de Projet, de réaliser ou investir dans des opérations immobilières de promotion et de marchand de biens en France, et plus particulièrement dans les métropoles, principalement sur le marché résidentiel, mais également sur des projets autres que résidentiels, notamment des maisons médicales, des bureaux, des commerces, des démembrements de propriété, et accessoirement sur le marché tertiaire :

- **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 projets répondant 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 ; 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.

La réhabilitation ou la transformation en logements des actifs immobiliers achetés permet de les valoriser.

Entre sa date d'immatriculation et la date du Prospectus, la Société n'a pas exercé d'activité. Elle pourra réaliser des investissements dès que le Seuil de Caducité aura été franchi, étant précisé

que la Société fournira ses meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de l'Offre avant le Terme de l'Offre.

5.1.2 Exemples d'opérations de promotion immobilière et de marchand de biens réalisées par des Sociétés Liées

Résidence de haut standing (75)



Résidence de 12 appartements, répartis dans un immeuble d'angle de 4 étages et 2 couronnements. Les logements offriront des prestations de haut standing.

Performance Pierre 4 a participé au financement partiel de cette opération. Dans ce cadre, elle a investi au capital d'une SCCV et lui a consenti plusieurs avances en compte courant d'associé, pour un montant total de 1.856.000 € sans avoir eu recours à l'emprunt bancaire.

Ensemble résidentiel (95)



Résidence de 56 appartements neufs, du 2 au 4 pièces, avec pour chacun d'agréables extérieurs (grande terrasse et balcon).

Performance Pierre 4 a participé au financement intégral de cette opération. Dans ce cadre, elle a investi au capital d'une SCCV et lui a consenti plusieurs avances en compte courant d'associé, pour un montant total de 750.000 € sans avoir eu recours à l'emprunt bancaire.

Résidence avec commerce (38)



Résidence de 17 appartements, du 2 au 4 pièces, avec pour la plupart des jardins, balcons, terrasses et garages en sous-sol. Des commerces en pied d'immeuble sont également prévus.

Advisor a participé au financement intégral de cette opération. Dans ce cadre, elle a investi au capital d'une SCCV et lui a consenti plusieurs avances en compte courant d'associé, pour un montant total de 700.000 € sans avoir eu recours à l'emprunt bancaire.

Résidence de haut standing (92)



Résidence de 8 appartements, du studio au 4 pièces duplex, se répartissant sur 4 étages et comprenant un parking privé en sous-sol. Chaque appartement bénéficiera d'un extérieur (Lumicene, balcon ou jardin).

Advisor a participé au financement partiel de cette opération. Dans ce cadre, elle a investi au capital d'une SCCV et lui a consenti plusieurs avances en compte courant d'associé, pour un montant total de 1.510.000 € sans avoir eu recours à l'emprunt bancaire.

Résidence de haut standing (78)



Résidence dont les logements seront vendus dans le cadre d'un montage en démembrement d'une durée de 15 ans. Seuls 7 logements seront proposés à la commercialisation. Ils sont déclinés du 2 au 4 pièces, répartis du rez-de-chaussée jusqu'au 3e étage, pour des surfaces habitables comprises entre 46 m² et 84 m².

Performance Pierre 4 a participé au financement intégral de cette opération. Dans ce cadre, elle a souscrit à un emprunt obligataire pour un montant de 200.000 euros

sans avoir eu recours à l'emprunt bancaire.

Ensemble résidentiel (77)



Réalisation de 58 logements collectifs sur deux immeubles sur un terrain situé à 2 km d'une gare.

Performance Pierre 4 a participé au financement partiel de cette opération. Dans ce cadre, elle a souscrit à un emprunt obligatoire pour un montant de 490.000 euros sans avoir eu recours à l'emprunt bancaire.

5.1.3 Assurances

- Assurance responsabilité civile

Afin de garantir ses activités, le Gérant a souscrit une assurance responsabilité civile qui couvre l'activité des sociétés qu'il gère.

La responsabilité civile du fait de l'exploitation couvre les dommages causés lors de l'exploitation de l'activité par la Société, par les personnes dont la Société répond ou par ses biens meubles et immeubles.

La responsabilité civile professionnelle couvre les dommages causés en cas d'erreur ou omission commise dans les prestations accessoires à la vente, notamment en cas d'inobservation des formalités à respecter en application des lois et règlements régissant l'exercice de la profession.

- Assurance "homme-clé"

Comme indiqué au paragraphe 3.9 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus, Horizon, en sa qualité d'associé du Gérant à 1,83 %, bénéficie d'une assurance homme-clé couvrant le décès et l'invalidité du Président du Gérant.

5.2 Principaux marchés

5.2.1 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 situées dans les régions de l'Ile-de-France et de la Provence Alpes Côte d'Azur, 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, en France les prix des logements, qui ont augmenté de + 4,9 % entre le premier trimestre 2019 et le premier trimestre 2020, continuent de s'accroître à un rythme soutenu. En

Ile-de-France, les prix des appartements ont augmenté de + 6,9 % sur un an au premier trimestre 2020 et de 4,1% sur un an au premier trimestre 2020 pour la région Provence Alpes Cote d'Azur (Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4981778#tableau-ipla-g2-fr>)

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 du "Grand Paris" initié en 2007 se poursuit et a pour ambition de transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole du XXI^{ème} siècle afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et construire une ville durable. En s'appuyant sur la création d'un réseau de transports public, le gouvernement entend relier les grands pôles économiques de la région et pour y parvenir, il favorise le domaine de l'habitat avec un objectif de 70.000 logements neufs par an. (Source : <http://www.grand-paris.jll.fr/fr/projet-grand-paris/presentation-generale/>).

5.2.2 Le marché de la promotion résidentielle en France

Le maintien à un niveau historiquement bas des taux de crédit a provoqué un effet d'aubaine et a stimulé les ventes dans le secteur immobilier.

En France, ce dynamisme du marché immobilier s'est fait ressentir depuis 2017 par une progression de 11,8 % en moyenne des mises en chantier, pour atteindre un total de 418.000 logements en 2018 (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015606#tableau-figure1>). Le marché immobilier a conservé ce dynamisme en 2019, toujours soutenu par des conditions de crédit très attractives, malgré un léger tassement dans le logement neuf (<https://infos.trouver-un-logement-neuf.com/investissement-immobilier/actualites/quelles-perspectives-immobilier-neuf-2020-7458.html>)

En 2020, les ventes pourraient se stabiliser à un haut niveau dans l'ancien et légèrement se replier dans le neuf. Les taux de crédit devraient rester modérés. Le volume de vente des opérations neuves pourrait être impacté par le recentrage des mesures fiscales sur les zones tendues.

Le début d'année 2020 a été marqué 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 de la Société, des Sociétés Liées et/ou des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation 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.

5.2.3 Principales évolutions réglementaires en France entre 2014 et 2021

Depuis quelques années, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs réglementaires visant à favoriser la construction de logements, à rénover l'urbanisme et à soutenir l'investissement dans l'immobilier neuf et locatif.

Dans ce cadre :

- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) a mis en place un observatoire des loyers dans les zones géographiques "tendues" afin de fixer des plafonds encadrant les loyers dans ces zones géographiques ;

- la loi n°2014-1021 du 18 juin 2014 (dite loi Pinel), destinée à relancer la croissance, la compétitivité et l'emploi, a remplacé la référence à l'indice du coût de la construction (ICC) par une référence à de nouveaux indices (l'indice des loyers commerciaux (ILC) et l'indice des activités tertiaires (ILAT)) dans le calcul du plafonnement à l'augmentation des loyers commerciaux ;
- la loi n°2019-90 du 6 août 2015 (dite loi Macron) a pour objet de promouvoir le logement locatif intermédiaire, c'est à dire le logement à loyer maîtrisé qui était précédemment défini par l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 ; et
- la loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a pour objet de faciliter la construction de nouveaux logements et de développer les opérations de promotion immobilière. Elle facilite notamment la transformation des bureaux en logements en lui faisant bénéficier d'un bonus de constructibilité, c'est-à-dire de droits à construire additionnels, de 30%. Par ailleurs, le décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018 a fixé à dix mois le délai dans lequel le juge administratif doit statuer sur "les recours contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements ou contre les permis d'aménager un lotissement". Enfin, la loi ELAN a remplacé le dispositif d'encadrement des loyers créé par la loi ALUR, qui est désormais expérimental pour les collectivités qui le souhaitent, et généralisé la mise en place d'observatoires locaux des loyers dans toutes les zones géographiques "tendues".
- la loi n° 2020-1721 en date du 29 décembre 2020 dite " loi de finance 2021", est venue proroger le dispositif Pinel qui devait prendre fin le 31 décembre 2021, pour une durée de 3 ans supplémentaires, de manière à étendre le dispositif aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2024.

5.3 Événements importants dans le développement des activités de la Société

Non applicable.

5.4 Stratégie et objectifs

5.4.1 Stratégie d'investissement et stratégie de diversification du risque d'investissement

Exemple Prévisionnel SCCV Bobigny Gare

CHARGES				PRODUITS			
	HT	TVA	TTC		HT	TVA	TTC
CHARGE FONCIERE	991 934	35 628	1 027 562	TOTAL CA	5 505 477	380 098	5 885 576
TRAVAUX	2 769 667	539 368	3 309 035				
HONORAIRES TECHNIQUES	632 563	117 164	749 727				
FRAIS GENERAUX ET FINANCIERS	766 321	84 855	851 176				
COUT TOTAL DE L'OPERATION	5 160 486	777 014	5 937 500				
MARGE NETTE	342 156						

La stratégie d'investissement de la Société consiste, au travers de Sociétés de Projet, à investir dans des opérations immobilières de promotion et de marchand de biens en France et notamment dans les régions de l'Ile-de-France et de la Provence Alpes Côte d'Azur.

Afin de diluer le risque d'exposition à une opération et un actif unique, la Société adoptera une stratégie d'acquisition multiple. L'investissement reposera ainsi sur plusieurs projets immobiliers dans des secteurs géographiques différents (arrondissement, villes, communes), selon des critères d'analyse structurelle, juridique, environnement géographique, urbanistique et des transports de proximité, de la durée du projet immobilier ainsi que de la maîtrise des risques. Les investisseurs bénéficieront ainsi d'une réelle diversification du risque d'investissement, ainsi que d'une mutualisation potentielle des performances latentes des différents projets.

Le choix des projets immobiliers dans lesquels 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 et la marge prévisionnelle de l'opération projetée. Enfin, le Gérant prend la décision de l'opportunité de l'investissement et donc d'investir ou non dans l'opération projetée au moyen d'un procès-verbal d'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 aura nécessairement un impact sur la diversification des investissements projetés (réduction du nombre de projets immobiliers) et, le cas échéant, sur le financement de ces investissements (selon le cas, recherche de tiers investisseurs ou recours plus important à l'endettement, dans la limite de 85 % de la valeur du projet immobilier objet du financement). De même, des demandes de retrait massives affecteraient la capacité de la Société à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement pendant une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) étant toutefois précisé que (i) la Société conservera, à compter du 2 juillet 2022, la Réserve de Liquidité spécifiquement dédiée au financement du retrait d'associés commanditaires, (ii) les fonds nécessaires au financement du retrait d'associés commanditaires proviendront soit de cette Réserve de Liquidité, soit des produits de l'activité de la Société (dividendes (et, le cas échéant, plus-values de cession ou une quote-part du boni de liquidation) au titre de sa participation et/ou intérêts au titre de l'apport en compte courant consenti ou de l'emprunt obligataire souscrit) et (iii) en tout état de cause, aucune demande de retrait ne pourra être honorée si la capacité financière de la Société ne le permet pas.

Dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'Offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité), la Société estime pouvoir porter un maximum de 1 projet immobilier sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de 24 à 36 mois, soit en tout 3 projets.

Dans l'hypothèse d'un scénario médian (souscription à l'Offre pour 15.000.000 euros), la Société estime pouvoir porter un maximum de 10 projets immobiliers simultanés sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de 24 à 36 mois, soit en tout 30 projets.

Dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste (souscription à l'Offre pour 30.000.000 euros, correspondant à l'objectif de collecte), la Société estime pouvoir porter un maximum de 20 projets immobiliers simultanés sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de 24 à 36 mois, soit en tout 60 projets.

Le montant moyen en fonds propres des projets immobiliers pour les scénarii minimaliste, médian ou maximaliste s'élève à 1.217.200 €.

La Société fournira ses meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de l'Offre avant le Terme de l'Offre, étant précisé que la Société ne réalisera aucun investissement tant que le Seuil de Caducité n'aura pas été franchi (c'est à dire tant que le montant total des souscriptions sera inférieur à 1.500.000 euros).

5.4.2 Modalités de structuration des investissements

La stratégie d'investissement de la Société pourra être mise en œuvre par la Société (i) en prenant des participations dans des Sociétés de Projet auxquelles elle consentira des apports en compte courant, (ii) en souscrivant à des emprunts obligataires émis par des Sociétés de Projet ou (iii) en consentant des apports en compte courant à une Société Liée. La Société n'a pas vocation à investir dans des actions de préférence.

Dans chaque cas, l'investissement de la Société pourra être financé au minimum par 15 % de fonds propres et au maximum par 85 % d'endettement. La Société pourra avoir recours à l'endettement essentiellement au travers de partenaires bancaires et/ou de Sociétés Liées.

En cas d'investissement indirect par prise de participation dans une Société de Projet :

- la participation de la Société pourra être majoritaire ou minoritaire ;
- la Société pourra être amenée à co-investir dans une Société de Projet avec une Société Liée ;
- 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) de droit français ou toute société équivalente de droit étranger ; et
- 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.

En cas d'investissement indirect par souscription d'un emprunt obligataire émis par une Société de Projet, la Société bénéficiera d'un rendement fixe sur une durée d'investissement comprise entre 12 mois et 36 mois.

En cas d'investissement indirect à travers une société dans laquelle la Société détient une participation, l'investissement de cette Société Liée dans le projet concerné pourra prendre la forme : (i) d'un investissement direct de cette Société Liée dans le projet concerné, (ii) d'une prise de participation par cette Société Liée dans la Société de Projet concernée, à laquelle elle consentira des apports en compte courant ou (iii) d'une souscription par cette Société Liée à un emprunt obligataire émis par la Société de Projet concernée.

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 et Performance Pierre 4.

Plus généralement, le Gérant entend s'appuyer sur l'expérience et l'expertise du Groupe Horizon pour la réalisation des projets et de la politique d'investissement de la Société et s'entourera également de partenaires de renom dans le milieu immobilier et financier.

5.4.3 Durée d'investissement conseillée

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. Une fois l'actif

immobilier rénové ou conçu, des lots pourront être commercialisés. La Société percevra essentiellement, des dividendes (et, le cas échéant, des plus-values de cession ou une quote-part du boni de liquidation au terme de la réalisation de l'opération, soit 12 ou 36 mois après) au titre de sa participation et/ou des intérêts au titre de l'apport en compte courant consenti ou de l'emprunt obligataire souscrit.

Pour cette raison, la Société recommande aux investisseurs une durée d'investissement conseillée comprise entre 6 et 7 ans (dépendant de la date d'entrée de chaque investisseur), comprenant :

- une première période de collecte correspondant à la période d'Offre d'un an ; et
- une seconde période de 6 ans afin que la Société puisse réaliser, selon les opportunités de marché, plusieurs rotations de projets de marchand de biens et/ou de promotion immobilière (c'est à dire plusieurs cycles d'investissement correspondant à l'achat d'actifs immobiliers et de désinvestissement correspondant à la livraison des actifs immobiliers). 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.



Dans cette hypothèse, le boni de liquidation, c'est-à-dire le solde du produit net de la liquidation après règlement du passif et remboursement le cas échéant aux associés commanditaires du montant du capital versé sur leurs actions et non encore amorti, sera réparti comme suit :

- 5 % de celui-ci reviendra au(x) associé(s) commandité(s) ès-qualités. S'il existe plusieurs associés commandités, ils se répartiront cette somme comme ils l'entendent. A défaut d'accord entre les associés commandités sur cette répartition, celle-ci est faite à parts égales entre eux ; et
- 95 % de celui-ci reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.

Les actionnaires bénéficient d'un droit de retrait à partir du 1^{er} juillet 2022 et pourront l'exercer dans les conditions et selon les modalités décrites au paragraphe 5.4.6 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et au paragraphe 4.5.2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

5.4.4 Scénarii d'investissement

Dans le cadre de ses investissements, la Société pourra avoir recours à l'endettement, dans la limite de 85 % du montant investi. Le reste de l'investissement s'effectuera par fonds propres, pour au moins 15 % du montant investi.

La Société a pris pour hypothèses trois scénarii afin d'illustrer les conditions dans lesquelles les investissements pourraient être réalisés.

Dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'Offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité), la Société pourrait investir au minimum dans 1 projet immobilier sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) d'une valeur de 6.086.000 euros TTC. Le financement par la Société de cet investissement pourrait se faire à hauteur de 20 % en fonds propres (1.217.200 euros de trésorerie disponible) et à hauteur de

80 % par recours à l'endettement (4.868.800 euros d'endettement), étant précisé que dans cette hypothèse, 82,60 % du montant des souscriptions serait investi, le reste du montant des souscriptions étant affecté au paiement des frais présentés dans le tableau ci-dessous et à la constitution de la Réserve de Liquidité. Sur la base d'un objectif de marge moyen des opérations immobilières de 18 % les actifs immobiliers acquis généreraient un chiffre d'affaires de 7.181.480 euros (correspondant à la valeur totale de 6.086.000 euros TTC des actifs immobiliers acquis augmentée d'une marge de 18 %), soit une marge brute totale avant prélèvement des différents frais liés à l'Offre de 1.095.480 euros. Cette marge brute serait atteinte à la fin de la période de portage, estimée à 14,3 mois pour une opération de marchand de biens.

Dans l'hypothèse d'un scénario médian (souscription à l'Offre pour 15.000.000 euros, correspondant à l'objectif de collecte médian), la Société pourrait investir au minimum dans 10 projets immobiliers sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) d'une valeur moyenne unitaire de 2.589.574,47 euros TTC et d'une valeur totale de 25.895.744,68 euros TTC. Le financement par la Société de chacun des investissements pourrait se faire à hauteur de 47 % en fonds propres (12.171.000 euros de trésorerie disponible) et à hauteur de 53 % par recours à l'endettement (13.724.744,68 euros d'endettement), étant précisé que dans cette hypothèse, 83,80 % du montant des souscriptions serait investi, le reste du montant des souscriptions étant affecté au paiement des frais présentés dans le tableau ci-dessous et à la constitution de la Réserve de Liquidité. Sur la base d'un objectif de marge moyen des opérations immobilières de 18 %, les actifs immobiliers acquis généreraient un chiffre d'affaires de 30.556.978,72 euros (correspondant à la valeur totale de 25.895.744,68 euros TTC des actifs immobiliers acquis augmentée d'une marge de 18 %), soit une marge brute totale avant prélèvement des différents frais liés à l'Offre de 4.661.234,04 euros. Cette marge brute serait atteinte à la fin de la période de portage, estimée à 14,3 mois pour une opération de marchand de biens.

Dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste (souscription à l'Offre pour 30.000.000 millions d'euros, correspondant à l'objectif de collecte), la Société pourrait investir au minimum dans 20 projets immobiliers sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) d'une valeur moyenne unitaire de 2.897.857,14 euros TTC et d'une valeur totale de 57.957.142,86 euros TTC. Le financement par la Société de chacun des investissements pourrait se faire à hauteur de 42 % en fonds propres (24.344.000 euros de trésorerie disponible) et à hauteur de 58 % par recours à l'endettement (33.615.142,86 euros d'endettement), étant précisé que dans cette hypothèse, 85,08 % du montant des souscriptions serait investi, le reste du montant des souscriptions étant affecté au paiement des frais présentés dans le tableau ci-dessous et à la constitution de la Réserve de Liquidité. Sur la base d'un objectif de marge moyen des opérations immobilières de 18 %, les actifs immobiliers acquis généreraient un chiffre d'affaires de 68.389.428,57 euros (correspondant à la valeur totale de 57.957.142,86 euros TTC des actifs immobiliers acquis augmentée d'une marge de 18 %), soit une marge brute totale avant prélèvement des différents frais liés à l'Offre de 10.432.285,71 euros. Cette marge brute serait atteinte à la fin de la période de portage, estimée à 14,3 mois pour une opération de marchand de biens.

SCENARIO MINIMALISTE <i>Souscription à l'Offre pour 1.500.000 millions d'euros</i> <i>(Seuil de Caducité)</i>	SCENARIO MEDIAN <i>Souscription à l'Offre pour 15.000.000 millions d'euros</i> <i>(objectif de collecte médian)</i>	SCENARIO MAXIMALISTE <i>Souscription à l'Offre pour 30.000.000 millions d'euros</i> <i>(objectif de collecte maximaliste)</i>
Frais de constitution globaux		
190.000 euros HT (comprenant 140.000 euros HT de frais de constitution et 50.000 euros HT de frais communication). Total : 228.000 euros TTC	190.000 euros HT (comprenant 140.000 euros HT de frais de constitution et 50.000 euros HT de frais communication). Total : 228.000 euros TTC	190.000 euros HT (comprenant 140.000 euros HT de frais de constitution et 50.000 euros HT de frais communication). Total : 228.000 euros TTC
Frais fixes		
175.833,33 euros HT, soit 201.500 euros TTC pour les frais de traitements administratifs et logistiques, comptables, juridiques, d'experts comptables, d'avocats, de CAC et de dépositaires et les jetons de présence	513.333,33 euros HT, soit 539.000 euros TTC pour les frais de traitements administratifs et logistiques, comptables, juridiques, d'experts comptables, d'avocats, de CAC et de dépositaires et les jetons de présence	888.333,33 euros HT, soit 914.000 euros TTC pour les frais de traitements administratifs et logistiques, comptables, juridiques, d'experts comptables, d'avocats, de CAC et de dépositaires et les jetons de présence
Frais de levées de fonds		
7 % de la collecte pour la rémunération du gérant (dont 2 % pour les honoraires de commercialisation et 5 % rétrocedé aux distributeurs), soit 105.000 euros	7 % de la collecte pour la rémunération du gérant (dont 2 % pour les honoraires de commercialisation et 5 % rétrocedé aux distributeurs), soit 1.050.000 euros	7 % de la collecte pour la rémunération du gérant (dont 2 % pour les honoraires de commercialisation et 5 % rétrocedé aux distributeurs), soit 2.100.000 euros
Montant total de frais		
Total : 534.500 euros TTC	Total : 1.817.000 euros TTC	Total : 3.242.000 euros TTC
Frais estimés sur la première année d'activité		
497.000 euros TTC	1.442.000 euros TTC	2.492.000 euros TTC

Trésorerie disponible (Réserve de Liquidité comprise) pour réaliser les opérations immobilières et financer les demandes de retrait

75.000 euros TTC	750.000 euros TTC	1.500.000 euros TTC
-------------------------	--------------------------	----------------------------

Nota :

Sur le scénario minimaliste, les frais estimés la première année représentent 33,13 % du montant investi, égal à 1.500.000 euros. Ces frais n'incluent pas les frais de gestion de 2,5 % (1,5 % + 1 %). Le montant total des frais annualisés liés à l'opération et calculés sur 7 ans est d'environ 36 % (33,13 % + 2,5 %) sur la base du même périmètre.

Sur le scénario maximaliste, les frais estimés la première année représentent 8,31 % du montant investi, égal à 30.000.000 euros. Ces frais n'incluent pas les frais de gestion de 2,5 % (1,5 % + 1 %). Le montant total des frais annualisés liés à l'opération et calculés sur 7 ans est d'environ 11 % (8,31 % + 2,5 %) sur la base du même périmètre.

S'agissant de la différence des frais entre les différents scénarii : dans le scénario minimaliste, la Société a minimisé les frais de communication et les frais administratifs facturables afin de tenir l'objectif de gestion de 6 % annuel c'est-à-dire l'objectif de taux de rentabilité interne des investisseurs que la Société s'est fixé, étant entendu que 6 % constitue l'objectif calculé sur la base du Bénéfice Distribuible cumulé sur toute la durée du placement et rapporté sur une année. La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que la performance annuelle de 6 % ne constitue qu'un objectif et qu'il n'est pas garanti que le rendement annuel puisse atteindre 6 %.

5.4.5 Objectifs de performance

La Société a pour objectif de réaliser, sur sa durée de vie, un taux de rentabilité interne (TRI) de 6 % par an.

Cet objectif de performance correspond au taux de rentabilité interne annuel de l'investisseur sur la durée de vie de la Société. Il intègre les frais visés au paragraphe 5.4.4 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et, indirectement, les charges afférentes aux projets immobiliers (frais d'audit, frais juridiques, prix d'acquisition, droits d'enregistrement, travaux, frais notariés, frais financiers, frais de pilotage, travaux et honoraires techniques, etc.) supportées par la Société ou les Sociétés Liées.

A titre d'illustration de performance littérale établie sur la base du scénario maximaliste pour 1.000 euros investis (tel que plus amplement décrit dans la "*Comparaison normalisée, selon trois scénarii de performance, entre le montant des actions ordinaires souscrites par l'investisseur et les frais de gestion et de distribution*" du paragraphe 8.2 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus) :

- Etape 1 : un investisseur souscrit à hauteur de 1.000 euros ;
- Etape 2 : après déduction des frais de la Société (droits d'entrée (7 %), frais de constitution, Réserve de Liquidité (5 %)), la Société investit 872.40 euros ;
- Etape 3 : les 872.40 € sont investis dans un projet avec une rentabilité annuelle de 12 %. Au terme de la durée d'investissement conseillée de 7 ans, le produit brut (avant charges) est de 1.929 euros ;
- Etape 4 : après

- paiement des impôts, soit 179 euros sur la base du taux d'imposition sur les sociétés de droit commun qui est en principe de 25 % à compter de 2022 ;
- remboursement de la dette, soit 213 euros de frais de gestion (2.5 % / an + frais fixes annuels sur 7 ans) ; et
- paiement du *Carried Interest* égal à 5 % du bénéfice distribué aux associés au titre d'un exercice donné et à 5 % du boni de liquidation lors de la liquidation de la Société, soit 27 euros,

l'investisseur reçoit 1509,67 euros, soit une performance annualisée de 6 %.

5.4.6 Droit de retrait des associés commanditaires

La Société étant à capital variable, chaque associé commanditaire bénéficie d'un droit de retrait lui permettant de demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions. Cependant ce droit de retrait est soumis à certaines conditions et modalités prévues statutairement et résumées ci-après :

- aucun associé commanditaire ne pourra exercer son droit de retrait avant le 1^{er} juillet 2022 ;
- à compter du 1^{er} juillet 2022, 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 la notification qui en aura été faite à la Société et dans les conditions visées ci-après.

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 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-avant, seront honorées à compter du 1^{er} 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 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

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 (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 31 décembre 2027
- **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 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 conservera, à compter du 2 juillet 2022, la Réserve de Liquidité spécifiquement dédiée au financement du retrait d'associés commanditaires. Les fonds nécessaires au financement du retrait d'associés commanditaires proviendront soit de cette Réserve de Liquidité, soit des produits de l'activité de la Société (dividendes (et, le cas échéant, plus-values de cession ou une quote-part du boni de liquidation) au titre de sa participation et/ou intérêts au titre de l'apport en compte courant consenti ou de l'emprunt obligataire souscrit). En tout état de cause, aucune demande de retrait ne pourra être honorée si la capacité financière de la Société ne le permet pas.

5.4.7 Réserve de liquidité

La Société s'engage à faire annuellement sur le bénéfice de l'exercice, après apurement des pertes antérieures et dotation à la réserve légale et sous réserve de trésorerie suffisante à la clôture du dernier exercice clos, un prélèvement affecté à la dotation de la Réserve de Liquidité dédiée au financement du retrait d'associés commanditaires. Aux fins de clarté, ce prélèvement ne sera pas requis si la Réserve de Liquidité atteint déjà le seuil de 5 % du capital social de la Société tel qu'arrêté à la clôture du dernier exercice clos.

5.5 Degré de dépendance de la Société à l'égard de brevets, licences, contrats industriel, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication

Non applicable.

5.6 Position concurrentielle de la Société

La promotion immobilière et le marchand de biens sont des activités historiques qui ont réellement amorcé une professionnalisation dans le début des années 50. En effet, porté par les trente glorieuses, le besoin de reconstruction de l'habitat en France a permis de faire émerger un véritable secteur d'activité autour de la production de logements neufs et anciens.

Un certain nombre d'acteurs domine ce secteur, dont par exemple Bouygues Immobilier, Vinci immobilier et Nexity.

A côté de ces grands groupes intégrés, un certain nombre d'acteurs, de moindre importance, coexistent et se déploient régionalement, dont par exemple Le Groupe Pichet, Les Nouveaux Constructeurs ou encore Nacara.

Les bailleurs sociaux font également partie des acteurs importants de ce secteur : ils coproduisent et réhabilitent un nombre non-négligeable de logements, les plus importants étant l'Immobilière 3F, CDC Habitat et Action Logement.

Enfin, des acteurs locaux, plus ou moins structurés, interviennent régulièrement dans ces activités.

En somme, le marché immobilier peut être qualifié de mature. En effet, la concurrence y est présente et structurée.

Dans ce cadre, la Société a pour objectif d'opérer parmi les acteurs locaux. Sa capacité à mobiliser des fonds propres devrait lui permettre de rapidement devenir un acteur local cohérent qui pourra à la fois mener ses propres opérations immobilières et cofinancer des opérations avec d'autres acteurs locaux.

L'activité immobilière étant très consommatrice de fonds propres, les acteurs ont dans la très grande majorité des cas de figure besoin de s'entourer de partenaires fiables et durables. Les opérations de co-promotion et co-investissement constituent une pratique répandue dans ce secteur.

En parallèle, l'objectif de production de logements fixé par la loi du 3 juin 2010, dite loi du "Grand Paris", est de 70.000 logements par an en Ile-de-France (Source : Direction Régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Ile-de-France).

5.7 Investissements

5.7.1 Investissements importants réalisés par la Société pendant au cours des trois derniers exercices

La Société a été immatriculée le 3 février 2017 et n'a réalisé aucun investissement à la date du Prospectus.

5.7.2 Investissements importants que la Société est en train de réaliser ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris

La Société pourra réaliser des investissements dès que le Seuil de Caducité aura été franchi, étant précisé que la Société fournira ses meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de l'Offre avant le Terme de l'Offre.

Il est précisé qu'à la date du Prospectus, la Société n'a pas identifié de projet particulier dans lequel elle prévoirait d'investir.

5.7.3 Informations relatives aux entreprises dans lesquelles la Société détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats

Non applicable.

5.7.4 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation par la Société de ses immobilisations corporelles

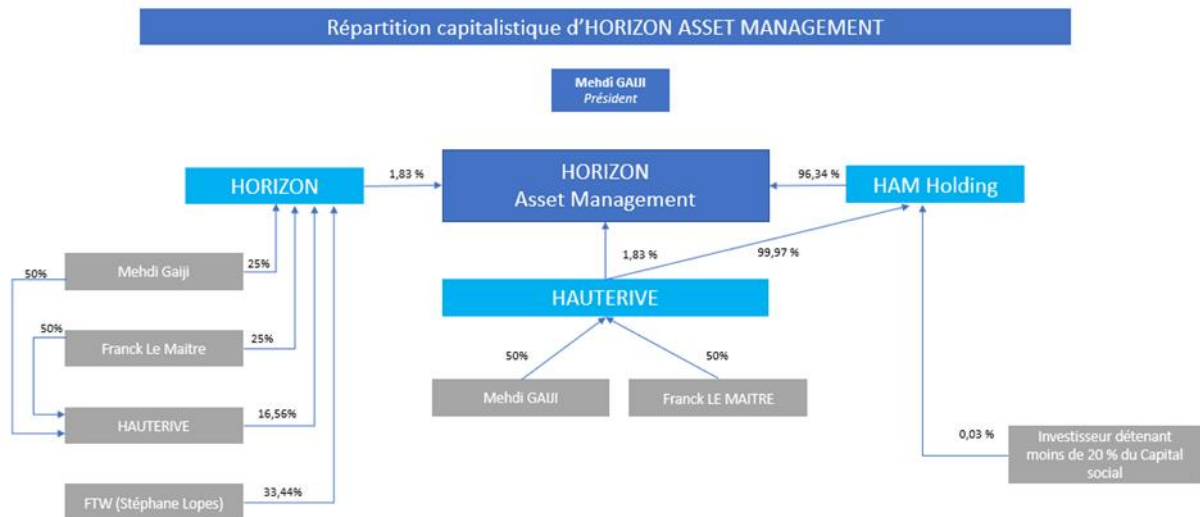
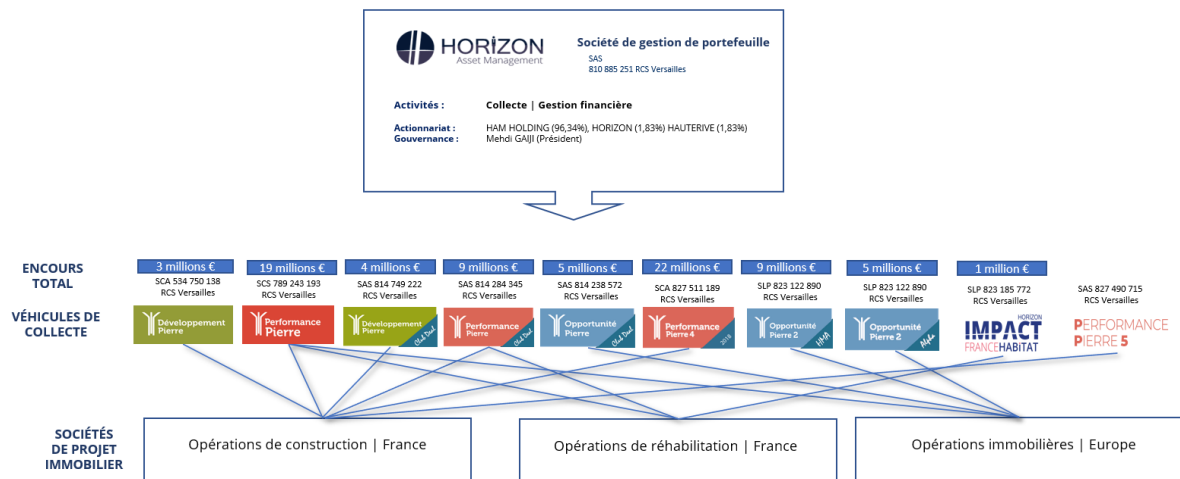
Non applicable.

6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

6.1 Description du groupe

A la date du Prospectus, la Société fait partie du Groupe Horizon.

ORGANIGRAMME DU GROUPE HORIZON



Le Groupe Horizon a pour univers de métiers la collecte et la gestion de fonds à travers le Gérant afin d'investir dans des projets immobiliers. Le Groupe Horizon dispose d'une expérience pratique dans la structuration, la gestion et la commercialisation de véhicules d'investissements immobiliers spécialisés dans les activités de promotion immobilière et de marchand de biens en France.

HORIZON AM, ACTEUR DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

■ L'INGÉNIERIE DU FINANCEMENT INTÉGRÉE DANS TOUTE LA CHAÎNE IMMOBILIÈRE



Le Gérant est une société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF depuis le 24 juin 2016 sous le numéro GP-16000018.

Le Gérant structure, gère et/ou commercialise des véhicules d'investissements immobiliers, éventuellement couplés à des avantages fiscaux, spécialisés dans les activités de promotion et de marchand de biens, qui ont vocation à investir dans des projets situés dans des villes de premier plan, notamment dans la région Ile-de-France. Dans ce cadre, le Gérant a notamment lancé en France les deux premières SLP créées par la loi Macron en août 2015. Au-delà de la caractéristique sectorielle qui distingue largement les sociétés du Groupe Horizon, la stratégie d'investissement opérée par les véhicules diffère selon les critères suivants :

- l'activité exercée (marchand de biens et/ou promotion immobilière), ;
- la destination des bâtiments (vente en diffus, autrement dit à des acquéreurs finaux ou en bloc c'est-à-dire en totalité à un bailleur social) ; et
- les avantages fiscaux escomptés.

Le Gérant propose des solutions d'investissement aux investisseurs privés et institutionnels souhaitant se positionner sur des segments de marchés immobiliers jugés à fort potentiel selon son analyse. Son objectif est de créer de la valeur en finançant des projets de réhabilitation, de transformation et de promotion immobilière.

Depuis la création du Groupe Horizon en 2010, le Gérant a levé 85.724.000 euros de capital et de dette privée dont :

- 21.156.000 euros ont été levés sous forme de capital dans le cadre d'offres au public par Performance Pierre 4, dont 0 euros ont été remboursés aux investisseurs (dans le cadre de l'exercice de leur droit de retrait) et 10.963.000 euros sont investis ;
- 9.424.000 euros ont été levés sous forme de capital dans le cadre de placements privés par des FIA, dont 2.574.000 euros ont été remboursés aux investisseurs (dans le cadre de l'exercice de leur droit de retrait) et 20.002.000 euros ont été levés sous forme de dette privée (dont 3.314.000 euros avant que le Gérant soit agréé comme société de

gestion de portefeuille par l'AMF), dont 5.522.000 euros ont été remboursés aux investisseurs et 15.649.000 euros sont investis ;

- 17.144.000 euros ont été levés sous forme de capital par Développement Pierre Club Deal, Performance Pierre Club Deal et Opportunité Pierre Club Deal dans le cadre de cercles restreints d'investisseurs, dont 251.000 euros ont été remboursés aux investisseurs et 12.630.000 euros sont investis ;
- 17.998.000 euros ont été levés sous forme de capital dans le cadre de fonds professionnels spécialisés par des SLP, dont 200.000 euros ont été remboursés aux investisseurs et 13.431.000 euros sont investis.

A la date du Prospectus, les fonds levés par le Gérant ont permis d'investir dans 68 projets immobiliers pour un total de 1.900 logements répartis ainsi :

- s'agissant des opérations de marchand de biens, 23 opérations pour un total de 600 lots ; et
- s'agissant des opérations de promotion immobilière (dont mixte), 45 opérations pour un total de 1300 lots.

Le Gérant entend s'appuyer sur l'expérience et l'expertise du Groupe Horizon pour la réalisation des projets et de la politique d'investissement de la Société et s'entourera également de partenaires de renom dans le milieu immobilier et financier.

Le Gérant gère actuellement les Sociétés Liées suivantes :

- **Développement Pierre**, qui a pour objet les activités de promotion immobilière et de construction immobilière. Les actions de la société sont éligibles aux dispositifs Madelin et TEPA. Cinq opérations immobilières sont en cours via ses filiales, chacune constituée sous forme de société civile de construction vente (SCCV) ;
- **Performance Pierre**, qui a pour objet la promotion immobilière et l'activité de marchand de biens ;
- **Développement Pierre Club Deal**, qui a pour objet d'investir dans des projets de promotion immobilière socialement responsables ;
- **Performance Pierre Club Deal**, qui a pour objet d'investir dans des projets immobiliers de promotion immobilière et de marchand de biens ;
- **Opportunité Pierre Club Deal**, qui a pour objet de financer en Allemagne des opérations de réhabilitation de bâtiments classés en résidence, situés dans des zones urbaines avec un promoteur local allemand ;
- **Horizon Impact**, qui a pour objet de financer en France des opérations de promotion immobilière et de marchand de biens et de collecter des fonds à cet effet auprès d'investisseurs ;
- **Opportunité Pierre 2**, qui a pour objet de financer en Allemagne des opérations de promotion immobilière et de marchand de biens ; et
- **Performance Pierre 4**, qui a pour objet la réalisation d'opérations de réhabilitation, de construction, de revente d'immeubles neufs et de marchand de biens en France, et plus particulièrement en Ile-de-France.

6.2 Filiales importantes

La Société n'a pas de filiale importante.

7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

7.1 Situation financière

La Société a été immatriculée le 3 février 2017 et dispose de trois années complètes de comptes.

Par ailleurs, la Société étant en phase de lancement de son activité et n'ayant réalisé aucune opération depuis sa constitution, les comptes annuels de la Société pour les exercices clos au 31 décembre 2018, 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2020 ne reflètent pas la situation financière, le patrimoine ou les résultats de la Société tels qu'ils seront lorsque la Société sera en activité.

Bilan

(en €)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Total de l'actif	38.506,00	37.000,00	24.731,42
Total des capitaux propres	15.041,45	5.904,74	21.947,04
Dettes	23.464,55	31.095,26	2.784,38
dont dette financière nette	0	0	0

Compte de résultat

(en €)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Total des recettes	0	0	0
Résultat d'exploitation	(21.958,55)	(9.136,71)	16.042,30
Résultat net	(21.958,55)	(9.136,71)	16.042,30

Etat des flux de trésorerie

(en €)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Flux de trésorerie nets	0	0	0

Au 31 décembre 2018, la Société disposait de 37.000 € de disponibilités, correspondant au capital souscrit. Un crédit de TVA qui a finalement été annulé en 2019 était enregistré dans le poste "Autres créances" (1.506 €). Au 31 décembre 2020, la Société disposait de 4.731,42 € de disponibilités, en baisse du fait du paiement des dépenses liées à son fonctionnement. La Société disposait par ailleurs d'une créance de 20.000 €, suite à la refacturation d'une partie des frais de fonctionnement des exercices précédents.

Les capitaux propres ont augmenté entre le 31 décembre 2018 (15.041,45 €) et le 31 décembre 2020 (21.947,04 €) du fait du résultat dégagé par la Société. Le poste dette a diminué au 31 décembre 2020 (2.784,38 € correspondant à de la dette non financière) compte tenu du règlement des dettes enregistrées au 31 décembre 2018 (23.464,55€).

Les résultats nets réalisés par la Société entre sa constitution et le 31 décembre 2020 correspondent aux résultats d'exploitation. Le résultat d'exploitation correspond aux charges supportées par la Société (rémunération du CAC, frais de formalités juridiques, frais bancaires, jetons de présence). Il n'existe aucune réserve dans les rapports d'audit sur les informations financières historiques.

7.2 Résultats d'exploitation

Le compte de résultat de la Société au 31 décembre 2020 fait apparaître un résultat de l'exercice positif de 16.042,30 euros, constitué de la refacturation d'une partie des frais de fonctionnement des exercices précédents, diminuée des frais de fonctionnement de l'exercice.

Conformément aux règles de valorisation applicables à la Société, l'actif net de la Société au 31 décembre 2020 est égal à l'actif net comptable, soit 21.947,04 euros.

8. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

8.1 Capitaux de la Société

Les capitaux propres de la Société sont constitués de son capital initial, soit 37.000 euros.

8.2 Source et montant des flux de trésorerie de la Société

Au 31 décembre 2020, le montant net de trésorerie de la Société s'élevait à 4.731 euros. Ces disponibilités sont issues de l'apport en capital social des associés commanditaires existants, diminué des frais supportés par la Société dans le cadre de sa constitution.

La Société s'engage à afficher et respecter des taux maximums de frais annuels moyens, de telle sorte que l'impact de ces frais sur le résultat de la Société sera limité quel que soit le montant des fonds collectés dans le cadre de l'Offre.

Les seuls frais ou commission susceptibles d'être perçus auprès des investisseurs sont les frais annuels mentionnés dans le tableau ci-après (calculés dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste pour faire apparaître les taux maximums de frais annuels susceptibles d'être perçus auprès des investisseurs).

Le TFAM Gérant et distributeur supporté par l'investisseur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre (i) le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 7 années, correspondant à la période entre l'ouverture des souscriptions au titre de l'Offre et la date de dissolution de la Société, et (ii) le montant maximal des souscriptions initiales totales.

Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions entre Gérant et distributeur de ces TFAM, calculées dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste.

Les frais de gestion et de fonctionnement et les frais de fonctionnement non récurrents liés à la réalisation des opérations immobilières de la Société (incluant notamment les frais d'acquisition et de cession des actifs immobiliers acquis et les frais de suivi de ces opérations) seront prélevés jusqu'à la dissolution de la Société.

Catégorie agrégée de frais, telle que définie à l'article D. 214-80-1 du code monétaire et financier	Description du type de frais prélevés	Règle de plafonnement de ces frais et commissions, en proportion du montant des souscriptions initiales totales, en moyenne annuelle non actualisée sur l'ensemble de la durée de l'investissement		Règles exactes de calcul ou de plafonnement, en fonction d'autres assiettes que le montant des souscriptions initiales			Destinataire des frais
		Taux	Description complémentaire	Assiette	Taux ou barème	Description complémentaire	
Droits d'entrée ⁽¹⁾	Frais de commercialisation versés au Gérant	0,286 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	2 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Gérant

	Frais de commercialisation versés aux distributeurs	0,715 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	5 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Distributeur
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement ⁽²⁾	Rémunération du Gérant ⁽⁴⁾	1,50 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	1,50 %	Ce taux est annuel TTC	Gérant
	Rémunération du distributeur	1,00 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	1 %	Ce taux est annuel TTC	Distributeur
	Rémunération récurrente du Dépositaire, CAC et frais divers ⁽⁵⁾	10,93 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	10,93 %	Ce taux est annuel TTC	Autre
Frais de constitution ⁽³⁾	Frais liés à la constitution de la Société (frais juridiques, publicité, formalités, CAC à la constitution)	2,173 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7 ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	15,2 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Autre
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Frais liés aux investissements de la Société (frais d'audit, juridiques, droits d'enregistrement)	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

(1) Ces taux sont indiqués en TTC, étant toutefois précisé que ces taxes ne pèseront pas in fine sur l'investisseur dans la mesure où la Société récupère la TVA sur ces frais.

(2) Le montant des jetons de présence reversés au Conseil de Surveillance ne rentre pas dans le calcul des frais de gestion et de fonctionnement.

(3) Ces frais sont des frais fixes qui ne dépendent pas du montant de la collecte.

(4) La rémunération versée au Gérant n'excédera pas 2,5 % TTC du montant des Actions souscrites (dont 1,5 % pour le Gérant et 1 % rétrocédé aux distributeurs).

(5) Ces frais sont ventilés comme suit :

	TTC	HT
CAC	10.000 €	8.333,33 €
Dépositaire	20.000 €	16.666,57 €
Jetons de présence	10.000 €	8.333,33 €
Frais divers	24.000 €	20.0000 €
Frais comptables, juridiques et financiers (HEM)	100.000 €	83.333,33 €
TOTAL	164.000 €	136.666,67 €

Valeurs maximales estimées que peuvent atteindre les taux de frais annuels moyens (TFAM)

Catégorie agrégée de frais	Taux Maximaux de Frais Annuels Moyens (TFAM maximum) ⁽¹⁾
-----------------------------------	--

	TFAM Gérant et distributeur maximum	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée ⁽²⁾	1,001 %	0,715 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,047 %	1,000 %
Frais de constitution	0,109 %	0,000 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant
TOTAL TTC	4,156 %	1,715 %
<i>(1) La moyenne annuelle des frais est de 16,607 % dans le cas d'un scénario minimaliste, 4,811 % dans le cas d'un scénario médian et 4,156 % dans le cas d'un scénario maximaliste. Sur une durée de 7 années, le ratio global estimé correspond à 116,17 % dans le cas d'un scénario minimaliste, 33,66 % dans le cas d'un scénario médian et 29,07 % dans le cas d'un scénario maximaliste.</i>		
<i>(2) La Société ne facturera pas de frais de sortie aux investisseurs.</i>		

Comparaison normalisée, selon trois scénarii de performance, entre le montant des actions ordinaires souscrites par l'investisseur et les frais de gestion et de distribution

Les scénarii de performance ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie quant à leur réalisation effective.

Scénarii de performance (évolution de la valeur des Actions souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	Montants totaux, sur une durée de d 'investissement de 7 années, correspondant à la période entre l'ouverture des souscriptions au titre de l'Offre et la date de dissolution de la Société, pour un montant initial d'Actions souscrites de 1.000 €			
	Montant initial des actions ordinaires souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) ⁽⁴⁾	Impact du "Carried Interest" ⁽⁵⁾	Total des distributions au bénéfice du souscripteur d'Actions lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50% ⁽¹⁾	1.000 €	175 € ⁽⁶⁾	0,00 €	325, 12 € ⁽⁹⁾
Scénario moyen : 150% ⁽²⁾	1.000 €	175 € ⁽⁶⁾	16 € ⁽⁷⁾	1.308,86 € ⁽¹⁰⁾
Scénario optimiste : 250% ⁽³⁾	1.000 €	175 € ⁽⁶⁾	66 € ⁽⁸⁾	2.258, 86 € ⁽¹¹⁾

<i>(1) Ce taux correspond à une diminution linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 50 % sur 7 années.</i>
<i>(2) Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 150 % sur 7 années.</i>
<i>(3) Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 250 % sur 7 années.</i>
<i>(4) Ces frais correspondent exclusivement à la rémunération du Gérant (1,5 % TTC dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste) et à la rémunération récurrente du distributeur (1 % TTC dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste), figurant dans la catégorie "Frais de gestion et de fonctionnement" du premier tableau ci-dessus (dont 1,5 % pour le Gérant et 1 % rétrocédé aux distributeurs).</i>
<i>(5) Il est précisé que les associés commandités pourront percevoir, lors de l'affectation des résultats en cours de vie sociale, 5 % du montant du Bénéfice Distribuable.</i>
<i>(6) 175 € correspond à la rémunération du Gérant et du distributeur hors droit d'entrée. La rémunération versée au Gérant n'excédera pas 2,5 % TTC du montant des Actions souscrites (dont 1,5 % pour le Gérant et 1 % rétrocédé aux distributeurs).</i>
<i>(7) 16 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste.</i>
<i>(8) 66 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste.</i>
<i>(9) 325,1212 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste.</i>
<i>(10) 1.308,86 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian, maximaliste.</i>
<i>(11) 2.258,86 € dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste, médian ou maximaliste.</i>

8.3 Information sur les besoins de financement et la structure de financement de la Société

L'investisseur est invité à se reporter au paragraphe 5.4 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus.

8.4 Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de la Société

Il n'existe pas de restriction à l'utilisation des capitaux par la Société dans la limite du programme d'activité du Gérant.

8.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les principaux investissements importants que la Société est en train de réaliser ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris

Pour financer son activité, la Société pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 85 % de la valeur du projet immobilier objet du financement. Dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité), l'effet de levier maximum dont pourrait bénéficier la Société serait de 1.275.000 euros.

L'investisseur est invité à se reporter au paragraphe 5.4.4 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus pour plus d'informations sur les scénarii d'investissements de la Société.

9. ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

Le Gérant est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro SG-16000018 depuis le 24 juin 2016. Il est soumis aux exigences de la Directive AIFM et a établi des procédures de conformité internes pour assurer leur respect au sein du Groupe Horizon.

Agama Conseil agissant en qualité de RCCI délégué accompagne le Gérant dans les domaines de la conformité réglementaire et du contrôle interne.

La Société est un "Autre FIA" au sens de la Directive AIFM. Depuis la transposition, en droit français, de la Directive AIFM, les FIA sont définis à l'article L.214-24 I du Code monétaire et financier comme des fonds d'investissement :

- qui lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, dans l'intérêt de ces investisseurs, conformément à une politique d'investissement que ces FIA ou leurs sociétés de gestion définissent ; et
- qui ne sont pas des organismes de placement collectif en valeurs mobilières au sens de la directive 2009/65/UE.

Partant de cette définition, la qualification d'un véhicule de FIA dépend des quatre critères suivants qui ont également fait l'objet de précisions par l'Autorité européenne des marchés financiers :

- être un organisme de placement collectif (c'est-à-dire un fonds d'investissement) ;
- lever des capitaux ;
- auprès d'une pluralité d'investisseurs ; et
- disposer d'une politique d'investissement.

En droit français, les FIA sont regroupés en deux catégories :

- les véhicules d'investissement qui sont expressément désignés comme FIA par le Code monétaire et financier et font l'objet de dispositions spécifiques dans ce dernier, que l'on désigne dans la pratique sous l'appellation "FIA par désignation de la loi" ou "FIA par nature". Ces FIA, visés à l'article L.214-24 II du Code monétaire et financier, comprennent, notamment, les fonds d'investissement à vocation générale, les fonds communs de placement à risques, les organismes de placement collectif immobilier, les fonds professionnels de capital investissement, etc. ;
- les véhicules d'investissement ne relevant pas de l'une des catégories de FIA visées à l'article L.214-24 II mais qui répondent aux critères de définition de FIA rappelés ci-dessus. Ces FIA sont visés à l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier sous l'appellation d'"Autres FIA", appelés également en pratique "FIA par objet". Un Autre FIA au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier est, par définition, un FIA, en conséquence de quoi il est soumis au corpus juridique issu de la Directive AIFM. A ce titre, un Autre FIA doit être géré par une société de gestion de portefeuille agréée en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs, cet agrément étant délivré, en France, par l'AMF. Il doit également désigner un dépositaire et un commissaire aux comptes.

La Société pourra en complément de sa gestion fondamentale et opportuniste tenir compte de critères extra financiers ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sans que cela soit un engagement ou une approche sélective. L'analyse de ces critères est à la discrétion du Gérant.

La Société ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité car la société de gestion estime que les risques de durabilité ne sont pas matériels ou jugés non pertinents. Toutefois, le Gérant pourra réexaminer sa décision de ne pas prendre en compte les risques en matière de durabilité et la réévaluera formellement au moins une fois par an, le cas échéant lors de la mise à jour du présent document.

10. INFORMATION SUR LES TENDANCES

10.1 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 de 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.

2020, UN CHANGEMENT STRUCTUREL DU MARCHÉ IMMOBILIER

■ ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS ENTRE 2019 ET 2020 PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS IMMOBILIERS

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.



Évolution 2019-2020

Sources

¹ <https://content.knightfrank.com/research/2067/documents/fr/le-marche-immobilier-des-commerces-2s-2020-septembre-2020-7433.pdf> - page 51

² <https://www.cbre.fr/fr/a-propos-de-cbre/espace-presse/communiqués-de-presse/bureaux/2020-une-année-chahutée-pour-le-marché-de-l-immobilier-en-france>

³ <https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/immobilier-hotelier-un-marche-en-retrait-mais-des-investisseurs-a-laffut-1275669>

⁴ <https://www.pap.fr/actualites/immobilier-en-2020-le-marche-aura-bien-resiste-aux-chocs-a22079>

⁵ <https://www.dossierfamilial.com/actualites/immobilier-logement/investir-dans-limmobilier-en-2021-876614>

⁶ <https://www.professionncgp.com/article/paroles-dexperts/analyses-points-de-vue/2020-année-record-pour-linvestissement-residentiel.html>

⁷ <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/analyse-du-march%C3%A9-immobilier>

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la diversité des sources peut potentiellement induire un biais s'agissant de la comparabilité des différents chiffres présentés.

Aucun changement significatif de la performance financière du Groupe Horizon n'est survenu entre le 31 décembre 2020 et la date du Prospectus.

10.2 Tendances, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont la Société a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société

Le début d'année 2020 a été marqué 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 de la Société, des Sociétés Liées et/ou des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation 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.

L'évolution du marché et de l'environnement dans lequel se place la Société, tels que décrits au paragraphe 10.15.2 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus, sont susceptibles d'influer l'activité de la Société.

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

11. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

La Société n'a pas publié de prévisions ou estimations de bénéfices.

12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

La Société est une société en commandite par actions à capital variable.

12.1 Membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance, associés commandités, fondateurs et direction générale

12.1.1 Composition de la Gérance

A la date du Prospectus, le Gérant est Horizon Asset Management, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 810 885 251 et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 24 juin 2016 sous le numéro GP-16000018, représentée par son président Mehdi GAIJI.

Le Gérant est dirigé par :

Fonction exercée	Adresse professionnelle	Expérience et expertise	Mandats exercés au cours des 5 dernières années
Mehdi GAIJI			
Président Gérant de fonds Directeur des activités immobilières	21 B rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-Bretonneux, France	10 ans d'expérience dans le pilotage d'opérations immobilières 10 ans d'expérience dans la structuration de financement de haut de bilan	Président de Horizon Asset Management Directeur Général de Horizon Gérant de Horizon Invest Cogérant de Horizon Advisor Associé et Cogérant de Hauterive

12.1.2 Composition du Conseil de Surveillance

A la date du Prospectus, le Conseil de Surveillance de la Société est composé de cinq membres, dont au moins un tiers de membres indépendants au sens du code AFEP-MEDEF. La Société a retenu les critères suivants pour qualifier un administrateur d'indépendant :

- ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;

- ne pas être salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement conseil significatif de la Société ou du Groupe Horizon ou pour lequel la Société ou le Groupe Horizon représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq années précédentes ; et
- ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société, qui ne sont liés par aucun lien familial entre eux ou avec le représentant du Gérant, ont été nommés pour une durée de six ans.

Le Conseil de Surveillance de la Société assume un rôle d'analyse et de décision dans le choix des investissements.

Le Conseil de Surveillance de la Société est composé de :

Adresse professionnelle	Mandat exercé et date de fin de mandat	Expérience et expertise	Principales activités exercées en dehors de la Société	Mandats exercés au cours des 5 dernières années
Fabien MENANTEAU (président du Conseil de Surveillance)				
92 Quai Charles Roissard, 73000 Chambéry	Fin de mandat : 2023	Spécialiste de l'immobilier	Gestionnaire de copropriétés chez CIS IMMOBILIER	Néant
Doronic THEVENARD*				
21 B rue Jacques Cartier, 78960 Voisins le Bretonneux, France	Fin de mandat : 2023	Droit des affaires, réglementaire, fiscal et immobilier	Directrice juridique de Horizon Engineering Management	Néant

* Démission des fonctions de membre du Conseil de surveillance en date du 1^{er} juillet 2021 (mise à jour en date du 20 septembre 2021)

		Gestion administrative, juridique, comptable et financière		
Claude DAUXERRE				
7 square St Germain, 78100 Saint Germain en Laye	Fin de mandat : 2023	Néant	Gérant au sein de la SCI Annematclau	Néant
Patrick STENTZ				
MALDANER, 4 rue des Dames, 78340 Les Clayes-sous-Bois	Fin de mandat : 2023	Spécialiste de la gestion des affaires dans le milieu automobile, l'industrie, le traitement et revêtement des métaux	Gérant de Cont Impreg Devel SARL Gérant de Capa Immobilier Gérant de SCI - 2 rue des Dames - Genas	Président – Directeur Général de Maldaner SAS Président de ATHENA SAS
Danielle VOLKINSFELD BROUSSE				
15 rue Sarrette, 75014 Paris	Fin de mandat : 2023	Néant	Retraitée	Néant

12.1.3 Composition des associés fondateurs

Du fait de sa forme sociale de société en commandite par actions, la Société comprend deux catégories d'associés :

- **un associé commandité**, étant précisé que, depuis la création de la Société, il n'existe qu'un seul associé commandité, à savoir Horizon Invest. Horizon Invest est une filiale détenue à 100 % par le Gérant et opère en qualité d'associé commandité auprès des véhicules dédiés et fonds du Groupe Horizon structurés sous forme de sociétés en commandite par actions ou de SLP ; et
- **des associés commanditaires**, dont l'identité, à la date du Prospectus, figure dans le tableau ci-après, sans changement depuis la création de la Société.

L'actionnariat des associés commanditaires est réparti comme suit :

Structure du capital avant l'émission des Actions

Associés commanditaires	Actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)
Patrick STENTZ	120	≈ 32 %	≈ 32 %
Madame Danielle VOLKINSFELD BROUSSE	100	≈ 27 %	≈ 27 %
Claude DAUXERRE	100	≈ 27 %	≈ 27 %
Doronie THEVENARD	25	≈ 7 %	≈ 7 %
Fabien MENANTEAU	25	≈ 7 %	≈ 7 %
Public	0	0 %	0 %
Total avant la réalisation de l'Offre	370	100 %	100 %

Les décisions relevant de la compétence des associés de la Société ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées par chaque catégorie d'associés (à l'exception de la désignation des membres du Conseil de Surveillance qui relève des associés commanditaires seuls).

12.1.4 Condamnation pour fraude, procédure de liquidation, sanctions à l'égard des membres des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

Ni le Gérant, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de Surveillance de la Société, ni l'associé commandité n'a fait l'objet au cours des cinq dernières années de condamnation pour fraude.

Ni le Gérant, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de Surveillance de la Société, ni l'associé commandité, agissant en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, une mise sous séquestre, une liquidation (autre qu'une liquidation volontaire d'une société n'ayant plus d'activité) ou un placement sous administration judiciaire d'une société.

Ni le Gérant, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de Surveillance de la Société, ni l'associé commandité n'a été incriminé ou sanctionné publiquement et de manière officielle par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés).

Ni le Gérant, ni son représentant, ni aucun des membres du Conseil de Surveillance de la Société, ni l'associé commandité n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre

d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

12.2 Conflits d'intérêts au sein des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

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.

A ce titre, elle s'appuiera notamment sur la capacité de pilotage d'opérations immobilières et sur la compétence de communication et marketing de Horizon Engineering Management, qui agit en qualité de prestataire de services essentiels externalisés pour le Gérant.

La capacité de pilotage d'opérations immobilières consiste principalement à assurer la mise en œuvre et la conduite de ces opérations, de l'acquisition foncière jusqu'à la livraison des actifs immobiliers.

La Société pourra, si nécessaire au regard du montant de l'investissement envisagé, recourir au co-investissement avec des Sociétés Liées.

Afin de se prémunir contre les éventuels risques de conflits d'intérêts avec le Groupe Horizon, ses associés commanditaires et gérants, il est prévu que :

- un tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance soit indépendant au sens du code AFEP-MEDEF ; et
- toute convention dite "réglementée" soit soumise à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance lorsqu'elle est passée entre la Société et l'un de ses gérants, l'un des membres de son Conseil de Surveillance, l'un de ses associés commanditaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, ou un associé commanditaire personne morale que la Société contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce soit directement, soit indirectement, soit par une personne interposée. La personne intéressée par une telle convention est tenue d'en informer le Conseil de Surveillance dès qu'elle en a connaissance et ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Par ailleurs, la Société étant un "Autre FIA" au sens de la Directive AIFM, elle doit respecter les règles de gestion des conflits d'intérêts applicables aux FIA et être gérée par une société de gestion de portefeuille agréée telle que le Gérant (agréé par l'AMF depuis le 24 juin 2016 sous le numéro GP-16000018).

La Société pourra être amenée à co-investir dans une Société de Projet avec une Société Liée. 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 et Performance Pierre 4.

Cette situation nécessite une gestion attentive des risques de conflits d'intérêts énumérés ci-après au sein du Groupe Horizon : risques de conflit à l'acquisition, risques de conflit à la vente, risques de conflit d'allocation et risques de conflit d'opérations entre FIA gérés et de conflit au sein des organes d'administration et de direction.

Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le Gérant a créé (i) une procédure relative à la prévention des conflits d'intérêts détaillant les mesures prises lors de la sélection des prestataires et prévoyant la mise en concurrence des prestataires du Gérant, de telle sorte qu'ils ne soient pas nécessairement des membres du groupe Horizon (ii) une cartographie des conflits d'intérêts possibles et leurs limites détaillant les mesures à prendre pour la gestion des conflits d'intérêts et (iii) un registre des conflits d'intérêts qui recense tout

conflit d'intérêts "avéré", la situation dudit conflit d'intérêts et le traitement qui lui a été attribué ; qui sont tenus à jour par le Responsable Conformité et Contrôle Interne du Gérant.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne du Gérant est assisté par le cabinet Agama Conseil pour l'établissement de ces documents et pour l'identification, la prévention, la gestion et la mise à jour des risques potentiels de conflits d'intérêts au sein du Groupe Horizon.

En application de la politique de gestion des risques de conflits d'intérêts du Gérant :

- lorsqu'un projet répond à la politique d'investissement de plusieurs Sociétés Liées sans que leurs statuts et documents juridiques n'excluent le recours au co-investissement, le Gérant doit privilégier le co-investissement entre ces Sociétés Liées chaque fois que cela est possible ;
- en cas de co-investissement entre plusieurs Sociétés Liées, leur quote-part d'investissement respective dans le projet est déterminée en fonction :
 - de la capacité d'investissement de chaque Société Liée concernée,
 - des contraintes fiscales, légales, réglementaires et contractuelles de chaque Société Liée concernée,
 - des contraintes de ratio de risques (mis en place pour favoriser la diversification du portefeuille d'actifs immobiliers) et d'emprise (mis en place afin de favoriser l'égalité entre les Sociétés Liées lors de prises de participation dans les Sociétés de Projet) de chaque Société Liée concernée,
 - de la forme juridique, des statuts et du régime juridique de chaque Société Liée concernée et de la réglementation à laquelle elle est soumise, et
 - de la durée de la période d'investissement de chaque Société Liée concernée ;
- en cas de co-investissement entre plusieurs Sociétés Liées, les opérations sont réalisées aux mêmes conditions, notamment d'entrée et de sortie, pour l'ensemble des Sociétés Liées, sous réserve des contraintes réglementaires ou contractuelles applicables à chaque Société Liée et de la nature de son investissement (actions, obligations, BSA, OC, avances en compte courant etc.) ; et
- les analyses menées le Gérant pour gérer les risques de conflits d'intérêts sont documentées et conservées par le Gérant.

Cette politique de gestion des risques de conflits d'intérêts autorise néanmoins le Gérant à allouer certains projets d'investissements en priorité aux Sociétés Liées qui ont la forme de FIA sans recourir au co-investissement dans des situations particulières, notamment lorsqu'un projet d'investissement correspond précisément à la politique d'investissement d'un FIA ou s'il faut clôturer une période d'investissement dans un délai court. En effet, il se peut qu'une acquisition immobilière puisse correspondre à un besoin nécessaire et immédiat identifié dans un FIA développant une thématique précise et que son acquisition par ledit FIA soit tout à fait bénéficiaire pour celui-ci sans remettre en cause l'intérêt des autres FIA. Le Gérant peut alors décider de ne pas recourir au co-investissement afin d'assurer l'objectif de gestion du FIA concerné, sans rompre l'égalité du traitement et de gestion des autres FIA.

Le Gérant peut également proposer aux investisseurs des Sociétés Liées qui ont la forme de FIA ou à des tiers d'investir directement dans certains projets de la Société, sous réserve (i) de permettre aux Sociétés Liées d'investir dans ces projets de manière prioritaire et (ii) de s'assurer que la présence d'un autre investisseur au tour de table soit de nature à favoriser la réussite de tels projets.

Ces règles de gestion des risques de conflits d'intérêts seront applicables à toute nouvelle Société Liée ayant une stratégie similaire à celle de la Société qui serait constituée, gérée et/ou conseillée par le Gérant ou par une structure liée ; il est cependant précisé que lorsque le Gérant procédera à la constitution et/ou assumera la gestion de nouvelles Sociétés Liées, il pourra adapter les règles d'affectation des projets d'investissement entre les différentes Sociétés Liées.

Les dirigeants du Gérant ne disposent pas de véhicules patrimoniaux susceptibles d'investir prioritairement et/ou conjointement dans les cibles/projets identifiés par la Société.

En tout état de cause, la Société n'investira pas dans des Sociétés de Projet qui, à la date de l'investissement de la Société, remplissent les deux conditions cumulatives suivantes :

- d'une part, sont en état de cessation des paiements ou ont fait l'objet d'une quelconque procédure prévue au Livre VI du Code de commerce ; et
- d'autre part, sont détenues par un ou plusieurs véhicules ou portefeuilles gérés et/ou conseillés par le Gérant.

13. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

13.1 Rémunérations et avantages en nature des dirigeants

En sa qualité de Gérant de la Société, Horizon Asset Management percevra une rémunération annuelle brute (hors taxe), égale à 2,5 % du montant des Actions souscrites à la clôture de l'exercice précédent (dont 1,5 % maximum pour le Gérant et 1 % maximum rétrocédé aux distributeurs tel que décrit au paragraphe 5.1.3 de la section "Note d'Opération" du Prospectus), étant précisé que ce plancher est le minimum nécessaire au Gérant pour pouvoir mobiliser les moyens humains et technique nécessaires à sa bonne gestion. Il tient compte de son prévisionnel de recettes et dépenses.

Il est prévu par ailleurs d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance de la Société à hauteur de 10.000 euros à répartir entre les différents membres actifs.

Enfin, aux termes de l'article 35 des statuts de la Société, Horizon Invest pourra percevoir, lors de l'affectation des résultats en cours de vie sociale, en sa qualité d'associé commandité, 5 % du montant du Bénéfice Distribuible.

À la date du Prospectus, aucune autre rémunération que celles décrites ci-avant n'est prévue au profit des dirigeants de la Société.

13.2 Sommes provisionnées ou constatées par la Société ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre

À la date du Prospectus, aucune provision n'a été constituée à ce titre.

14. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

14.1 Durée du mandat du Gérant et des membres du Conseil de Surveillance

Le Gérant est nommé pour une durée indéterminée.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société sont nommés pour une durée de six ans et verront donc leur mandat expirer à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2023 pour statuer sur les comptes du dernier exercice clos.

14.2 Contrats entre les dirigeants et la société

A la date du Prospectus, il n'existe aucun contrat entre les membres du Conseil de Surveillance, le Gérant et la Société prévoyant l'octroi d'avantages quelconques.

14.3 Comité d'audit et comité de rémunération de la Société

A la date du Prospectus, il n'existe pas de comité d'audit ou de rémunération dans la Société.

14.4 Gouvernement d'entreprise et fonctionnement de la Société

A la date du Prospectus, les actions de la Société ne faisant pas l'objet de négociations sur un marché réglementé, celle-ci n'entend pas suivre les recommandations relatives au gouvernement d'entreprise applicables aux sociétés cotées. En effet, elle ne considère pas l'application de ces recommandations comme essentielles ni pertinentes au regard de sa taille actuelle.

14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise

Non applicable.

15. SALARIÉS

15.1 Nombre de salariés

A la date du Prospectus, la Société n'emploie aucun salarié.

15.2 Participations et stocks options

Au total, les membres du Conseil de Surveillance détiennent 370 actions ordinaires de la Société, représentant ensemble 100 % du capital de la Société.

La Société n'a pas émis d'autres valeurs mobilières que les actions de la Société. Elle n'a pas mis en place d'accord de participation ou d'intéressement.

15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital

Non applicable.

16. PRINCIPAUX ASSOCIES

16.1 Répartition du capital social de la Société

Comme indiqué au paragraphe 12.1.3 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus, du fait de sa forme sociale de société en commandite par actions, la Société comprend deux catégories d'associés : un associé commandité (Horizon Invest) et des associés commanditaires, seuls ces derniers détenant une part du capital social de la Société.

L'actionnariat des associés commanditaires est détaillé au paragraphe 12.1.3 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus.

Les décisions ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées par chaque catégorie d'associés (commanditaires et commandité) à l'exception de la décision de désignation des membres du Conseil de Surveillance qui relève des associés commanditaires seuls.

16.2 Droits de vote des principaux associés de la Société

Chaque action détenue dans la Société donne droit à une voix au sein des assemblées générales d'associés commanditaires. En conséquence, les associés commanditaires disposent tous d'un nombre de droits de vote proportionnel au nombre d'actions qu'ils détiennent.

16.3 Contrôle de la Société

Pour les besoins de la constitution de la Société :

- Horizon Asset Management, (détenue à 96,34 % par HAM Holding, 1,83 % par Horizon et 1,83 % par Hauterive et dirigée par Monsieur Mehdi GAIJI en qualité de Président) a été nommée gérant de la Société ; et
- Horizon Invest (détenue à 100 % par le Gérant et dirigée par Messieurs Franck LE MAITRE et Mehdi GAIJI en qualité de cogérants) est associée commandité.

Entre la constitution de la Société et la date du Prospectus, aucune opération sur capital n'a été opérée et aucune modification dans la gérance n'est intervenue.

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 le Gérant en application de la clause de variabilité du capital social prévue à l'article 8 des statuts de la Société ; et
- bénéficient d'un droit de retrait à partir du 1^{er} juillet 2022 et pourront l'exercer dans les conditions et selon les modalités décrites au paragraphe 5.4.6 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et au paragraphe 4.5.2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

Les statuts de la Société contiennent une clause d'agrément des nouveaux actionnaires.

16.4 Accords pouvant entraîner un changement du contrôle qui s'exerce sur la Société

A la date du Prospectus, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

17. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

La Société entend s'appuyer sur l'expérience du Groupe Horizon dans les domaines de la promotion et de la réhabilitation immobilière.

La Société a conclu un mandat de gestion avec la société Horizon Asset Management à la suite duquel elle a désigné Horizon Asset Management comme gérant conformément à la réglementation applicable. Au titre de ce mandat, le Gérant est en charge notamment de la gestion financière de la Société, de la gestion des risques encourus par la Société et de l'organisation et la supervision de la commercialisation des Actions.

S'agissant des droits d'entrée, la rémunération versée au Gérant au titre de la commercialisation des actions n'excédera pas 7 % HT du montant des Actions souscrites (dont 2 % pour le Gérant et 5 % rétrocédé aux distributeurs).

S'agissant des frais de gestion et de fonctionnement, la rémunération versée au Gérant n'excédera pas 2,5 % TTC du montant des Actions souscrites (dont 1,5 % pour le Gérant et 1 % rétrocédé aux distributeurs).

La conduite des opérations immobilières, la commercialisation et la communication pourront être déléguées par la Société mais également par les Sociétés de Projet à d'autres sociétés, y compris des Sociétés Liées, à travers la conclusion de contrats tels que des contrats de promotion immobilière, des contrats relatifs à l'assistance administrative, juridique, financière et comptable, à la stratégie immobilière, à la maîtrise d'ouvrage (contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage) et au pilotage de la commercialisation, des contrats de distribution, et/ou des contrats de prestation de services relatifs à la communication et au marketing.

A ce titre, elle s'appuiera notamment sur la capacité de pilotage d'opérations immobilières et sur la compétence de communication et marketing de Horizon Engineering Management, qui agit en qualité de prestataire de services essentiels externalisés pour le Gérant.

La capacité de pilotage d'opérations immobilières consiste principalement à assurer la mise en œuvre et la conduite de ces opérations, de l'acquisition foncière jusqu'à la livraison des actifs immobiliers.

Des contrats de prestation de service ont été ou seront conclus aux alentours de la date du Prospectus entre la Société et Horizon Engineering Management aux fins de réaliser toute prestation relative :

- à l'assistance administrative, juridique, financière et comptable, étant précisé qu'au titre de cette prestation Horizon Engineering Management recevra des honoraires inclus dans les frais de constitution et de fonctionnement de la Société pour un montant de 36.000 € TTC pour les frais juridiques et 12.000 € TTC pour le contrôle financier et comptabilité ; et
- à la communication et au marketing, étant précisé qu'au titre de cette prestation Horizon Engineering Management recevra des honoraires inclus dans les frais de constitution et de fonctionnement de la Société pour un montant de 60.000 € TTC de frais de communication.

Par ailleurs, pour chaque projet immobilier un contrat de prestation de service sera conclu entre le maître d'ouvrage et Horizon Engineering Management aux fins de réaliser toute prestation relative à la stratégie immobilière et à la maîtrise d'ouvrage. Au titre de cette prestation Horizon Engineering Management recevra des honoraires forfaitaires d'un montant au maximum égal à 6 % HT du prix de revente global prévisionnel TTC des immeubles acquis par la Société et/ou les Sociétés Liées dans le cadre dudit projet. Le prix de revente global prévisionnel TTC d'un immeuble correspond au chiffre d'affaires prévisionnel toutes charges comprises payées par l'acquéreur de cet immeuble à la Société de Projet concernée. Les honoraires de Horizon Engineering Management seront versés selon un échéancier et au fur et à mesure de l'avancement du projet immobilier.

La Société pourra, si nécessaire au regard du montant de l'investissement envisagé, recourir au co-investissement avec des Sociétés Liées.

18. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

18.1 Informations financières historique et audit des informations annuelles historiques

La Société a été immatriculée le 3 février 2017 et dispose de trois années complètes de comptes.

Par ailleurs, la Société étant en phase de lancement de son activité et n'ayant réalisé aucune opération depuis sa constitution, les comptes annuels de la Société pour les exercices clos au 31 décembre 2018, 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2020 ne reflètent pas la situation financière, le patrimoine ou les résultats de la Société tels qu'ils seront lorsque la Société sera en activité.

18.1.1 Etats Financiers 2018



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 68 68
Télécopie : +33 (0)1 55 68 73 00
Site internet : www.kpmg.fr

Opportunité Pierre 3
Société en Commandite par
Actions à Capital variable
Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels

Exercice de 23 mois clos le 31 décembre 2018

Opportunité Pierre 3
Société en Commandite par Actions à Capital variable

21, Rue Jacques Cartier
78960 Voisins-le-Bretonneux

Ce rapport contient 11 pages

Référence : FP-192-481

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directeur et
conseil de surveillance,
inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30069101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social:
KPMG S.A.,
Tour Egho
2 Avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92065 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 68 68
Télécopie : +33 (0)1 55 68 73 00
Site internet : www.kpmg.fr

Opportunité Pierre 3 **Société en Commandite par Actions à Capital variable**

Siège social : 21, Rue Jacques Cartier
78960 Voisins-le-Bretonneux

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 23 mois clos le 31 décembre 2018

A l'attention de l'Assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Opportunité Pierre 3 relatifs à l'exercice de 23 mois clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à destination et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30060101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Egho
2 Avenue Gambetta
92065 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €
Code APE : 6920Z
775 720 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 720 417



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



Opportunité Pierre 3
Société en Commandite par Actions à Capital variable
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
13 juin 2019

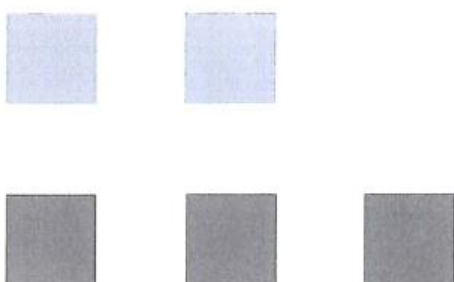
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 13 juin 2019

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

François Plat
Associé

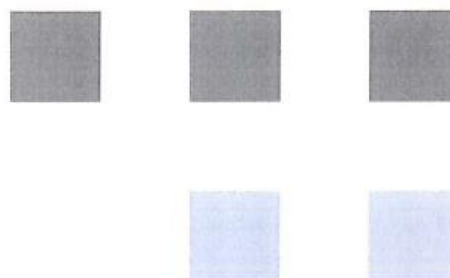
OPPORTUNITE PIERRE 3
21 RUE JACQUES CARTIER
78960 VOISINS LE BRETONNEUX



Opportunité Pierre 3

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2018



Bilan Actif

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 03/02/17 au 31/12/18
Edition du 12/06/19
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1)
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participation par M.E				
Autres participations				
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :				
ACTIF IMMOBILISÉ				
STOCKS ET EN-COURS				
Stocks de matières premières				
Stocks d'en-cours de product. de biens				
Stocks d'en-cours product. de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	1 506,00		1 506,00	
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	1 506,00		1 506,00	
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	37 000,00		37 000,00	
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	37 000,00		37 000,00	
ACTIF CIRCULANT	38 506,00		38 506,00	
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	38 506,00		38 506,00	

Bilan Passif

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 03/02/17 au 31/12/18

Edition du 12/06/19

Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1)
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 37 000,00	37 000,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	(21 958,55)	
TOTAL situation nette :	15 041,45	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	15 041,45	
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 800,00	
Dettes fiscales et sociales	4 286,29	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	17 378,26	
TOTAL dettes diverses :	23 464,55	
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCES		
DETTES	23 464,55	
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	38 506,00	

Compte de Résultat (Première Partie)

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 03/02/17 au 31/12/18
Edition du 12/05/19
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1)
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnement Variation de stock [matières premières et approvisionnement] Autres achats et charges externes			7 528,55	
TOTAL charges externes :			7 528,55	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			144,00	
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			14 286,00	
CHARGES D'EXPLOITATION			21 958,55	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(21 958,55)	

Compte de Résultat (Seconde Partie)

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 03/02/17 au 31/12/18
Edition du 12/06/19
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(21 958,55)	
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(21 958,55)	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES	21 958,55	
BÉNÉFICE OU PERTE	(21 958,55)	

Règles & Méthodes Comptables

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 03/02/17 au 31/12/18
Edition du 12/06/19
Tenue de compte EURO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018, dont le total est de 38.506,00 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits est de 0 €, dégageant un déficit de 21.958,55 €.

L'exercice d'une durée de 23 mois, recouvre la période du 03/02/2017 au 31/12/2018.
Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.
Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2018 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2018 ont été établis selon le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 08/09/2014, en application des articles L.123-12 à L.123-28 et R.123-172 à R123-208 du code de commerce.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendances des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.
Seules sont exprimées les informations significatives.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escompte de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les amortissements pour dépréciations sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- *Frais d'établissement : 5 ans à compter de leurs entrées en immobilisation.
- *Frais de constitution : 5 ans à compter de la date d'immatriculation de la société (12/10/2015).
- *Matériel de transport d'occasion : 2 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Titres de participations

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

18.1.2 Etats Financiers 2019



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 68 68
Télécopie : +33 (0)1 55 68 73 00
Site internet : www.kpmg.fr

Prominvest 2027
(anciennement Opportunité Pierre 3)
Société en Commandite par Actions à
Capital Variable
Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019
Prominvest 2027
(anciennement Opportunité Pierre 3)
Société en Commandite par Actions à Capital Variable
21, rue Jacques Cartier 78960 Voisins-le-Bretonneux
Ce rapport contient 12 pages
Référence : FP-202-618

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directeur et
conseil de surveillance,
inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-00060101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.,
Tour Echo
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €
Code APE : 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 68 68
Télécopie : +33 (0)1 55 68 73 00
Site internet : www.kpmg.fr

Prominvest 2027
(anciennement Opportunité Pierre 3)
Société en Commandite par Actions à Capital Variable

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'attention de l'Assemblée Générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Prominvest 2027 (anciennement Opportunité Pierre 3) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Gérant le 30 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

KPMG S.A.
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30060101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Echo
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.



Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



Prominvest 2027
(anciennement Opportunité Pierre 3)
Société en Commandite par Actions à Capital Variable
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
3 juillet 2020

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 3 juillet 2020

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

François Plat Signature numérique de François Plat
Date: 2020.07.03 06:17:16 +02'00'

François Plat
Associé



Opportunité Pierre 3

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2019



Sommaire

Bilan actif
Bilan passif
Compte de résultat première partie
Compte de résultat seconde partie
Règles et méthodes comptables



Bilan Actif

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 01/01/19 au 31/12/19
 Edition du 23/04/20
 Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participation par M.E				
Autres participations				
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :				
ACTIF IMMOBILISÉ				
STOCKS ET EN-COURS				
Stocks de matières premières				
Stocks d'en-cours de product. de biens				
Stocks d'en-cours product. de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				1 506,00
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :				1 506,00
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	37 000,00		37 000,00	37 000,00
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	37 000,00		37 000,00	37 000,00
ACTIF CIRCULANT	37 000,00		37 000,00	38 506,00
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	37 000,00		37 000,00	38 506,00

Bilan Passif

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 01/01/19 au 31/12/19
Edition du 23/04/20
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 37 000,00	37 000,00	37 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(21 958,55)	(21 958,55)
Résultat de l'exercice	(9 136,71)	(21 958,55)
TOTAL situation nette :	5 904,74	15 041,45
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	5 904,74	15 041,45
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 624,00	1 800,00
Dettes fiscales et sociales		4 286,29
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	27 471,26	17 378,26
TOTAL dettes diverses :	31 095,26	23 464,55
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCES		
DETTES	31 095,26	23 464,55
Ecart de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	37 000,00	38 506,00

Compte de Résultat (Première Partie)

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 01/01/19 au 31/12/19
Édition du 23/04/20
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services Chiffres d'affaires nets				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			0,03	
PRODUITS D'EXPLOITATION			0,03	
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnement Variation de stock [matières premières et approvisionnement] Autres achats et charges externes			2 215,74	7 528,55
TOTAL charges externes :			2 215,74	7 528,55
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				144,00
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			6 921,00	14 286,00
CHARGES D'EXPLOITATION			9 136,74	21 958,55
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(9 136,71)	(21 958,55)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du 01/01/19 au 31/12/19
Édition du 23/04/20
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(9 136,71)	(21 958,55)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(9 136,71)	(21 958,55)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	0,03	
TOTAL DES CHARGES	9 136,74	21 958,55
BÉNÉFICE OU PERTE	(9 136,71)	(21 958,55)

Règles & Méthodes Comptables

OPPORTUNITE PIERRE 3

Période du	01/01/19	au 31/12/19
Edition du	23/04/20	
Devise d'édition	EURO	

Annexe au bilan et compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 37.000,00€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits est de 0€, dégageant un déficit de 9.136,71€.

L'exercice 2018 recouvre une période de 23 mois du 03/02/2017 au 31/12/2018,
L'exercice 2019 recouvre une période de 12 mois du 01/01/2019 au 31/12/2019

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2019 ont été établis selon le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 08/09/2014, en application des articles L.123-12 à L.123-28 et R.123-172 à R123-208 du code de commerce.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendances des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

18.1.3 Etats Financiers 2020



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Performance Pierre 5 *(anciennement Prominvest 2027)*

**Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020
Performance Pierre 5
(anciennement Prominvest 2027)
21, Rue Jacques Cartier - 78960 Voisins-le-Bretonneux

«PMG S.A.
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
«PMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directeur et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30060101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Egho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 457 100 €
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



KPMG Audit
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Performance Pierre 5 (anciennement Prominvest 2027)

Siège social : 21, Rue Jacques Cartier - 78960 Voisins-le-Bretonneux

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société Performance Pierre 5 (anciennement Prominvest 2027),

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Performance Pierre 5 (anciennement Prominvest 2027) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

<PMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
<PMG International Limited, une société de droit anglais
> (private company limited by guarantee >).

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directeur et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 487 100 €
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



Performance Pierre 5
(anciennement Prominvest 2027)
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
15 juin 2021

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 15 juin 2021

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Signature numérique
de François Plat
Date : 2021.06.15
19:14:06 +02'00'

François Plat
Associé

Performance Pierre 5
21B RUE JACQUES CARTIER
78960 VOISINS LE BRETONNEUX



PERFORMANCE PIERRE 5

Comptes annuels
Exercice clos le 31/12/2020



Bilan Actif

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 11/05/21
Devise d'édition

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participation par M.E				
Autres participations				
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :				
ACTIF IMMOBILISÉ				
STOCKS ET EN-COURS				
Stocks de matières premières				
Stocks d'en-cours de product. de biens				
Stocks d'en-cours product. de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	20 000,00		20 000,00	
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	20 000,00		20 000,00	
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	4 731,42		4 731,42	37 000,00
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	4 731,42		4 731,42	37 000,00
ACTIF CIRCULANT	24 731,42		24 731,42	37 000,00
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	24 731,42		24 731,42	37 000,00

Bilan Passif

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 11/05/21
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 37 000,00	37 000,00	37 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(31 095,26)	(21 958,55)
Résultat de l'exercice	16 042,30	(9 136,71)
TOTAL situation nette :	21 947,04	5 904,74
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	21 947,04	5 904,74
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
TOTAL dettes financières :		
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 784,38	3 624,00
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		27 471,26
TOTAL dettes diverses :	2 784,38	31 095,26
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCES		
DETTES	2 784,38	31 095,26
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	24 731,42	37 000,00

Compte de Résultat (Première Partie)

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 11/05/21
Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	20 000,00		20 000,00	
Chiffres d'affaires nets	20 000,00		20 000,00	
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits				0,03
PRODUITS D'EXPLOITATION			20 000,00	0,03
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnement Variation de stock [matières premières et approvisionnement] Autres achats et charges externes			3 957,70	2 215,74
TOTAL charges externes :			3 957,70	2 215,74
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS				
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :				
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION				6 921,00
CHARGES D'EXPLOITATION			3 957,70	9 136,74
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			16 042,30	(9 136,71)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 11/05/21
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	16 042,30	(9 136,71)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	16 042,30	(9 136,71)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	20 000,00	0,03
TOTAL DES CHARGES	3 957,70	9 136,74
BÉNÉFICE OU PERTE	16 042,30	(9 136,71)

Règles & Méthodes Comptables

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 11/05/21
Devise d'édition

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 24.731,42 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits est de 20.000,00 € et qui dégage un bénéfice de 16.042,30 €. L'exercice d'une durée de 12 mois, recouvre la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/12/2020 par les dirigeants de l'entreprise.

REGLES GENERALES

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 ont été établis selon le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général approuvé par arrêté ministériel du 08/09/2014, en application des articles L.123-12 à L.123-28 et R.123-172 à R123-208 du code de commerce.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendances des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives.

A - Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escompte de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les amortissements pour dépréciations sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Frais d'établissement : 5 ans à compter de leurs entrées en immobilisation.
- Frais de constitution : 5 ans à compter de la date d'immatriculation de la société.
- Installations générales et agencements : 5 à 10 ans
- Matériel de transport : 3 à 5 ans
- Mobilier : 5 à 10 ans

Règles & Méthodes Comptables

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 11/05/21
Devise d'édition

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

B - Titres de participations

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

C – Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

D - Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Immobilisations

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 11/05/21

Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières :			

TOTAL GÉNÉRAL			

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières				
TOTAL immobilisations financières :				

TOTAL GÉNÉRAL				

Amortissements

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 11/05/21

Devise d'édition

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'étab. et de développement. Autres immobilisations incorporelles TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales Installations techn. et outillage industriel Inst. générales, agencements et divers Matériel de transport Mat. de bureau, informatique et mobil. Emballages récupérables et divers TOTAL immobilisations corporelles :				
TOTAL GÉNÉRAL				

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement et de développement Autres immobilisations incorporelles TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales Installations techniques et outillage industriel Installations générales, agencements et divers Matériel de transport Matériel de bureau, informatique et mobilier Emballages récupérables et divers TOTAL immobilisations corporelles :			
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL			

État des Échéances des Créances et Dettes

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 24/05/21
Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :			
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	20 000	20 000	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée			
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
TOTAL de l'actif circulant :	20 000	20 000	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE			

TOTAL GÉNÉRAL	20 000	20 000	
----------------------	---------------	---------------	--

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 784	2 784		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	2 784	2 784		
----------------------	--------------	--------------	--	--

Composition du Capital Social

PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 11/05/21
Devise d'édition

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	370	100
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	370	100

Tableau de variation des capitaux propres
PERFORMANCE PIERRE 5

Période du 01/01/20 au 31/12/20
 Edition du 24/05/21
 Devise d'édition

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	37 000			37 000
Primes liées au capital social				
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale				
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau	(21 959)	(9 137)		(31 095)
Résultat de l'exercice	(9 137)	16 042	(9 137)	16 042
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL	5 905	6 906	(9 137)	21 947

18.1.4 Explications relatives à l'évolutions des informations annuelles historiques

Différents frais liés à la constitution et aux frais généraux (rémunération du CAC, frais de formalités juridiques, frais bancaires, jetons de présence) ont été payés par le Gérant pour le compte de la Société jusqu'à la clôture de l'exercice 2019. Ces frais constituaient des charges pour la Société qu'elle a remboursées au Gérant durant l'exercice 2020, ce qui explique la diminution du montant total de l'actif et des dettes de la Société au 31 décembre 2020. Les résultats d'exploitation négatifs enregistrés par la Société en 2018 et en 2019 sont dus aux charges visées ci-avant.

18.2 Informations financières intermédiaires et autres

Non applicable.

18.3 Audit des informations financières annuelles historiques

Les informations financières annuelles historiques figurant au paragraphe 18.1 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus ont fait l'objet d'un audit indépendant.

18.4 Informations financières pro-forma

Non applicable.

18.5 Politique en matière de dividendes

La Société n'a pas organisé de politique de distribution de dividendes.

Cependant, les investissements réalisés par la Société pourraient permettre de dégager un Bénéfice Distribuible au plus tôt à partir du troisième exercice comptable suivant le Terme de l'Offre grâce (i) aux dividendes (et, le cas échéant, aux plus-values de cession ou à une quote-part du boni de liquidation) perçus au titre de sa participation dans les Sociétés de Projet et/ou aux intérêts perçus au titre de l'apport en compte courant consenti ou de l'emprunt obligataire souscrit et (ii) à la purge des frais d'établissement.

La Société s'engage à faire annuellement sur le bénéfice de l'exercice, après apurement des pertes antérieures et dotation à la réserve légale et sous réserve de trésorerie suffisante à la clôture du dernier exercice clos, un prélèvement affecté à la dotation de la Réserve de Liquidité. Aux fins de clarté, ce prélèvement ne sera pas requis si la Réserve de Liquidité atteint déjà le seuil de 5 % du capital social de la Société tel qu'arrêté à la clôture du dernier exercice clos.

Après dotation à la Réserve de Liquidité, 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 Distribuible qui sera 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.

Le Bénéfice Distribué sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- en priorité, il sera affecté au remboursement (total ou partiel) du montant nominal libéré des actions versé sur les actions des associés commanditaires et non encore amorti, à titre d'amortissement du capital social conformément aux dispositions de l'article L.225-198 du Code de commerce ; cet amortissement étant réalisé par voie de remboursement égal sur chaque action de même catégorie détenue par les associés commanditaires et n'entraînant pas de réduction du capital ;
- puis, sous réserve que les associés commanditaires aient été préalablement et intégralement remboursés du montant nominal libéré de leurs actions (les actions des

associés commanditaires étant alors totalement amorties), le solde du Bénéfice Distribué sera versé à titre de dividende selon la répartition suivante :

- un *Carried Interest* égal à 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.

Nonobstant ce qui précède, l'associé commandité ou la collectivité des associés commandités (s'il existe une pluralité d'associés commandités) et l'assemblée générale des associés commanditaires, selon le cas, pourront, sur proposition du Gérant et dans la mesure qu'ils jugeront appropriée, décider d'affecter des sommes à la dotation de toutes réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires ou à la mise en report à nouveau.

Le Bénéfice Distribué sera prélevé par priorité sur le Bénéfice Distribuible de l'exercice.

L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Les sommes attribuées aux associés par prélèvement sur les réserves sont réparties entre les associés conformément à la clé de répartition du Bénéfice Distribué entre les associés décrite ci-avant.

A cet égard, la politique d'investissement et le modèle économique de la Société consistant à réinvestir les bénéfices réalisés dans de nouvelles acquisitions immobilières et à maintenir la Réserve de Liquidité de façon à ce qu'elle représente toujours au moins 5 % du capital social arrêté à la clôture du dernier exercice clos, le Gérant envisage de proposer aux associés à chaque assemblée générale ordinaire annuelle, à partir du troisième exercice suivant le Terme de l'Offre si les investissements réalisés le permettent, un projet de distribution de Bénéfice Distribué au maximum égale à 25 % du bénéfice de l'exercice.

Au moment de la liquidation, le produit net de la liquidation, après règlement du passif :

- sera d'abord employé à rembourser, le cas échéant, aux associés commanditaires le montant du capital social versé sur leurs actions et non encore amorti conformément aux dispositions de l'article L.225-198 du Code de commerce ;
- puis sera réparti entre les associés selon la même clé de répartition que celle du Bénéfice Distribué décrite ci-avant (répartition du boni de liquidation de la Société).

18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Au cours des douze derniers mois précédant la date du Prospectus, la Société n'a pas été impliquée dans une procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

18.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société

Non applicable.

19. INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

19.1 Capital social

19.1.1 Montant du capital social

Le capital social de la Société s'élève à 37.000 euros divisé en 370 actions ordinaires de 100 euros chacune, libéré en totalité.

Le capital social effectif ne pourra augmenter au-delà de 30.037.000 euros, sauf par décision des associés commanditaires réunis en assemblée générale extraordinaire, avec l'accord préalable et écrit de l'associé commandité ou, le cas échéant, en cas de pluralité d'associés commandités, de la collectivité des associés commandités statuant à la majorité requise pour les décisions extraordinaires.

Le capital social effectif ne pourra pas baisser en dessous de 37.000 euros.

19.1.2 Actions non représentatives du capital

Il n'existe aucune action non représentative du capital (autre que les droits d'associé commandité).

19.1.3 Actions détenues par la Société ou pour son compte ou par ses filiales

La Société ne détient aucune de ses propres actions et aucune action de la Société n'est détenue par un tiers pour son compte.

19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de BSA

Non applicable.

19.1.5 Droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital autorisé mais non libéré et entreprise visant à augmenter le capital

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 le Gérant en application de la clause de variabilité du capital social prévue à l'article 8 des statuts de la Société, c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital entre le capital plancher de la Société légalement fixé à 37.000 euros (article L.224-2 du Code de commerce) et le capital maximum autorisé et statutairement fixé, à la date du Prospectus, à 30.037.000 euros. Par ailleurs, il n'y a pas de limitation de souscription, dans la limite du capital maximum autorisé ;
- bénéficient d'un droit de retrait à partir du 1^{er} juillet 2022 et pourront l'exercer dans les conditions et selon les modalités décrites au paragraphe 5.4.6 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et au paragraphe 4.5.2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

Par ailleurs, une clause d'agrément statutaire d'agrément des nouveaux actionnaires par le Gérant est stipulée à l'article 12 des Statuts.

19.1.6 Informations relatives au capital des sociétés du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

Non applicable.

19.1.7 Evolution du capital social

La Société a été constituée le 31 janvier 2017 et immatriculée le 3 février 2017 avec un capital initial de 37.000 euros divisé en 370 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, intégralement libéré.

Aucune modification du capital social de la Société n'est intervenue depuis sa constitution.

19.2 Acte constitutif et statuts

19.2.1 Objet social

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

- la réalisation d'opérations immobilières en 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.

Par ailleurs, la Société entend exercer les activités décrites au paragraphe 5.1.1 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus dès que le Seuil de Caducité aura été franchi, étant précisé que la Société fournira ses meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de l'Offre avant le Terme de l'Offre.

19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions de la Société

Non applicable. La Société dispose d'une seule catégorie d'actions.

19.2.3 Modalités de modification des droits des associés commanditaires

Les droits des associés commanditaires figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires.

19.2.4 Stipulation statutaire ou autre ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la Société

Il n'existe pas de disposition statutaire ou autre ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la Société.

20. CONTRATS IMPORTANTS

Des contrats de prestation de service ont été ou seront conclus aux alentours de la date du Prospectus entre la Société et Horizon Engineering Management aux fins de réaliser toute prestation relative :

- à l'assistance administrative, juridique, financière et comptable, étant précisé qu'au titre de cette prestation Horizon Engineering Management recevra des honoraires inclus dans les frais de constitution et de fonctionnement de la Société pour un montant de 36.000 € TTC pour les frais juridiques et 12.000 € TTC pour le contrôle financier et comptabilité ; et
- à la communication et au marketing, étant précisé qu'au titre de cette prestation Horizon Engineering Management recevra des honoraires inclus dans les frais de constitution et de fonctionnement de la Société pour un montant de 60.000 € TTC de frais de communication.

Par ailleurs, pour chaque projet immobilier, un contrat de prestation de service sera conclu entre le maître d'ouvrage et Horizon Engineering Management aux fins de réaliser toute prestation relative à la stratégie immobilière et à la maîtrise d'ouvrage. Au titre de cette prestation Horizon Engineering Management recevra des honoraires forfaitaires d'un montant au maximum égal à 6 % HT du prix de revente global prévisionnel TTC des immeubles acquis par la Société et/ou les Sociétés Liées dans le cadre dudit projet. Le prix de revente global prévisionnel TTC d'un immeuble correspond au chiffre d'affaires prévisionnel toutes charges comprises payées par l'acquéreur de cet immeuble à la Société de Projet concernée. Les honoraires de Horizon Engineering Management seront versés selon un échéancier et au fur et à mesure de l'avancement du projet immobilier.

21. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du Prospectus 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 (<https://horizon-am.fr/performance-pierre-5/prospectus>).

Pendant la durée de validité du Prospectus, la Société publiera également sur son site internet (<http://horizon-am.fr/performance-pierre-5>) les documents suivants :

- la dernière version à jour des statuts de la Société ;
- les Etats Financiers 2018 ;
- les Etats Financiers 2019 ;
- les Etats Financiers 2020 ;
- le résultat de l'Offre ;
- tous autres rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le Prospectus ; et

- tout supplément au prospectus qui serait publié en cas de fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle susceptible d'influer sur l'évaluation des Actions.

Par ailleurs, pendant la durée de validité du Prospectus, l'ensemble des documents dont un associé commanditaire a le droit d'obtenir la communication conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables pourront être consultés au siège social de la Société (21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux).

Les informations figurant sur les sites internet visés aux paragraphes 5.2.1, 5.2.2 et 10.1 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus ne font pas partie du Prospectus et n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES

(ANNEXE 11 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980, TEL QUE MODIFIE)

1. PERSONNES RESPONSABLES

L'investisseur est invité à se reporter à la section "Personnes Responsables" du Prospectus.

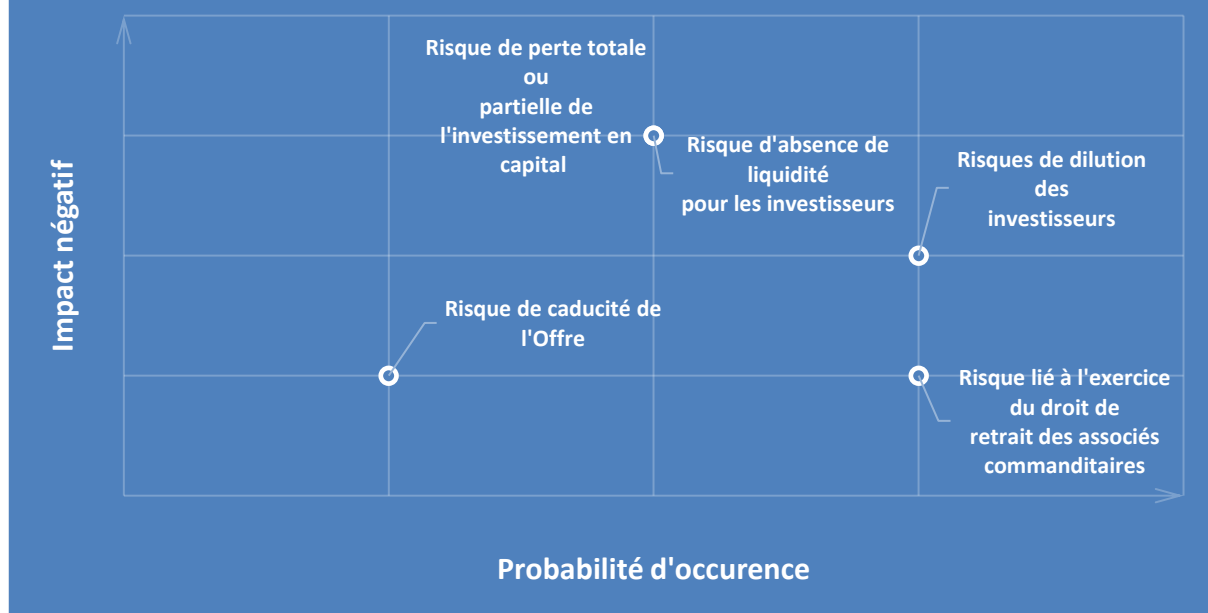
2. FACTEURS DE RISQUE

En complément des facteurs de risques décrits au paragraphe 3 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques décrits ci-après et des informations figurant par ailleurs dans le Prospectus et à procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives aux Actions avant de décider de souscrire à l'Offre.

La description ci-après n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du Prospectus ou qu'elle juge négligeables à ce jour pourraient également perturber son activité et avoir un effet défavorable sur sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Si l'un de ces risques (ou l'un des risques décrits au paragraphe 3 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus) venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient être significativement affectées. Dans une telle éventualité, la valeur des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les Actions.

Les facteurs de risques décrits ci-après sont présentés dans leur ordre d'importance selon le degré de criticité élevé, moyen ou faible que la Société leur a attribué compte tenu de leur probabilité d'occurrence et de l'ampleur estimée de leur impact négatif. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

MATRICE DES FACTEURS DE RISQUES RELATIFS AUX ACTIONS



2.1 Risque de dilution des investisseurs

La Société a pour projet de réaliser des levées de fonds successives après le Terme de l'Offre pour continuer à investir dans des projets immobiliers. 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 maximum autorisé et statutairement fixé, à la date du Prospectus, à 30.037.000 euros. Par ailleurs, la durée de la période de souscription des Actions (une année) pourrait avoir pour effet de diluer les actionnaires commanditaires ayant souscrit des Actions en début de période de souscription.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est élevée et que son impact serait moyen.

2.2 Risque d'absence de liquidité pour les investisseurs

Les Actions ne sont pas cotées mais les investisseurs sont libres de céder leurs Actions, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 12 des statuts de la Société.

Par ailleurs, les investisseurs bénéficient, à partir du 1^{er} juillet 2022 et sous certaines conditions, d'un droit de retrait et du droit de rachat consécutif de leurs Actions à la valeur liquidative déterminée chaque année par le Gérant.

Les conditions et modalités de ce droit de retrait, les méthodes de détermination par le Gérant de la valeur liquidative des Actions et les modalités de financement par la Société des demandes de retrait sont décrites aux paragraphes 5.4.6 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et au paragraphe 4.5.2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

La Société attire 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.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est moyenne et que son impact serait élevé.

2.3 Risque de perte totale ou partielle de l'investissement en capital

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes totales ou partielles 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.

2.4 Risque lié à l'exercice du droit de retrait des associés commanditaires

A compter du 1^{er} juillet 2022, chaque associé commanditaire aura la faculté de demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions dans les conditions et selon les modalités décrites au paragraphe 5.4.6 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et au paragraphe 4.5.2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

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 Distribuible avant le troisième 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, selon l'une des méthodes décrites au paragraphe 5.4.6 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et au paragraphe 4.5.2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est élevée et que son impact serait faible.

2.5 Risque de caducité de l'Offre

L'Offre sera caduque si, au Terme de l'Offre, le montant total des souscriptions est inférieur au Seuil de Caducité (c'est à dire si le montant total des souscriptions est inférieur à 1.500.000 euros). Dans un tel cas, les souscriptions reçues seront intégralement remboursées aux investisseurs immédiatement après le Terme de l'Offre.

La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est faible et que son impact serait faible dans la mesure où la Société ne réalisera aucun investissement tant que le Seuil de

Caducité n'aura pas été franchi (c'est à dire tant que le montant total des souscriptions sera inférieur à 1.500.000 euros).

Au vu de l'expérience du Gérant tirée de ses précédentes collectes, la Société a choisi de fixer le Seuil de Caducité à 1.500.000 euros. Elle estime que le risque de non atteinte du Seuil de Caducité est faible et que ce seuil pourra être atteint dans un délai de deux (2) mois au regard des raisons suivantes :

- lors des deux dernières collectes de Performance Pierre 4 réalisées en 2019 et 2020, le Gérant a collecté en moyenne 841.000 euros par mois et clôturé ses offres de manière anticipée dans la mesure où l'intégralité des actions offertes avait été souscrites (neuf (9) mois de collecte pour l'offre de 2019 et (10) mois de collecte pour l'offre 2020) ;
- le Gérant dispose d'un réseau de distribution solide comptant à ce jour plus de 430 CIF partenaires contre moins de 150 en 2018 et plus de 5 nouveaux groupements et plateformes contre 1 en 2018 lors du lancement de la première collecte de Performance Pierre 4, ce qui lui assure une capacité de diffusion importante et presque que trois fois plus rapide sur l'ensemble du territoire ; et

l'atteinte du Seuil de Caducité permettra d'investir rapidement dans des projets, ce qui présentera pour les investisseurs l'avantage de réduire l'immobilisation des capitaux.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La Société ne dispose pas, à la date du Prospectus, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation pour les douze prochains mois.

Au 30 avril 2021, la Société disposait d'une trésorerie nette de 23.393,14 euros.

L'Offre sera caduque si, au Terme de l'Offre, le montant total des souscriptions est inférieur au Seuil de Caducité (c'est à dire si le montant total des souscriptions est inférieur à 1.500.000 euros). Dans un tel cas, les souscriptions reçues seront intégralement remboursées aux investisseurs immédiatement après le Terme de l'Offre.

Une fois le Seuil de Caducité atteint, la Société pourra faire face à ses obligations et besoins de trésorerie sur les douze mois suivant la date du Prospectus dans la mesure où le fonds de roulement de la Société sera de 1.217.200 euros TTC net. Le montant de 1.217.200 euros se calcule à partir du Seuil de Caducité de 1.500.000 : $1.500.000 - (1.500.000 * 2 \% \text{ [Société Gestion de Patrimoine]}) - (1.500.000 * 5 \% \text{ [Conseiller en gestion de patrimoine]}) - (1.500.000 * 5 \% \text{ [Réserve de Liquidité]}) - (31 \% \text{ [quote-part des frais prélevée au départ]}) * (228.000 \text{ € [frais de constitution]}) - 60.000 \text{ [frais de communication qui ne seront pas libérés]}) + 164.000 \text{ € [frais de fonctionnement]})$.

3.2 Capitaux propres et endettement

Le montant des capitaux propres de la Société est égal au montant du capital social souscrit, du report à nouveau et du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2020, soit à la date du présent Prospectus 21.947,04 euros.

Au 31 décembre 2020, la Société n'ayant encore aucune activité, son niveau d'endettement (en ce inclus les dettes d'exploitation) était de 2.784,38 euros. Entre le 31 décembre 2020 et le 30 avril 2021, la Société n'a souscrit à aucune dette financière.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre

3.3.1 Intérêt du Gérant

Le Gérant percevra la rémunération décrite au paragraphe 8.2 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus.

Par ailleurs, le Gérant détient 100 % de Horizon Invest (l'associé commandité de la Société) qui aura droit à un *Carried Interest* égal à 5 % du bénéfice distribué aux associés au titre d'un exercice donné et à 5 % du boni de liquidation lors de la liquidation de la Société.

3.3.2 Intérêt du Dépositaire

Au titre de ses fonctions, le Dépositaire percevra une rémunération annuelle :

- au titre de la mission de conservation des actifs, de :
 - un montant fixe de 9.000 euros HT pour la valeur de l'actif net de la Société au 31 décembre du dernier exercice clos inférieure à 10.000.000 euros ;
 - 0,04 % de l'actif net de la Société pour la valeur de l'actif net de la Société au 31 décembre du dernier exercice clos comprise entre 10.000.000 et 50.000.000 euros ;
 - 0,02 % de l'actif net de la Société pour la valeur de l'actif net de la Société au 31 décembre du dernier exercice clos comprise entre 50.000.000 et 120.000.000 euros ; et
 - 0,01 % de l'actif net de la Société pour la valeur de l'actif net de la Société au 31 décembre du dernier exercice clos supérieure à 120.000.000 euros ;
- au titre de la mission de contrôle dépositaire, de 3.000 euros HT.

3.3.3 Intérêt des distributeurs

Les distributeurs qui commercialiseront les Actions auront à la fois un intérêt commercial et un intérêt financier à la réalisation de l'Offre, dans la mesure où elle leur permettra de proposer un nouvel investissement à leurs clients et de percevoir la rémunération décrite au paragraphe 8.2 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus.

3.3.4 Intérêt des investisseurs

L'intérêt pour les investisseurs consiste à participer au financement d'opérations immobilières, notamment dédiées à l'immobilier résidentiel, qui est un marché à fort potentiel de valorisation, tout en bénéficiant de l'expertise du Groupe Horizon.

L'investisseur pourra également bénéficier d'une fiscalité avantageuse par l'éligibilité des Actions au PEA et au PEA-PME-ETI.

3.4 Raisons de l'Offre et utilisation du produit

L'objet de l'Offre est de permettre à la Société, à travers l'émission des Actions, de disposer des fonds nécessaires pour, au travers des Sociétés de Projet, investir dans des opérations immobilières de promotion et de marchand de biens en France.

Dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'Offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité), la Société estime pouvoir porter un maximum de 1 projet immobilier sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de 24 à 36 mois, soit en tout 3 projets.

Dans l'hypothèse d'un scénario médian (souscription à l'Offre pour 15.000.000 euros), la Société estime pouvoir porter un maximum de 10 projets immobiliers simultanés sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de 24 à 36 mois, soit en tout 30 projets.

Dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste (souscription à l'Offre pour 30.000.000 euros, correspondant à l'objectif de collecte), la Société estime pouvoir porter un maximum de 20 projets immobiliers simultanés sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de 24 à 36 mois, soit en tout 60 projets.

La Société fournira ses meilleurs efforts pour investir la majeure partie des fonds collectés dans le cadre de l'Offre avant le Terme de l'Offre, étant précisé que la Société ne réalisera aucun investissement tant que le Seuil de Caducité n'aura pas été franchi (c'est à dire tant que le montant total des souscriptions sera inférieur à 1.500.000 euros).

4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES

4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre sont des actions ordinaires (actions ordinaires Performance Pierre 5 (code ISIN : FR0013510740)) devant être souscrites par les investisseurs au plus tard au Terme de l'Offre. Elles ne sont pas admises sur un marché réglementé ou régulé.

4.2 Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre sont régies exclusivement par le droit français.

4.3 Forme des valeurs mobilières

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre sont émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés. Le registre d'actionnaires est tenu au siège social de la Société.

4.4 Monnaie dans laquelle les Actions sont émises

La monnaie utilisée dans le cadre de l'Offre est l'euro uniquement.

4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières

Les actions émises tant lors de la constitution de la Société que dans le cadre de l'Offre sont des actions ordinaires, auxquelles il n'est pas attaché de droits spécifiques.

Ces actions ordinaires sont inscrites en comptes individuels ouverts par la Société au nom de leurs propriétaires dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi et se transmettent par virement.

En particulier :

- chaque action donne droit à un droit de vote ; et
- après dotation à la Réserve de Liquidité, 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 Distribuible qui sera 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. 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 Distribuible avant le

troisième 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.

4.5.1 Droits financiers

Le Bénéfice Distribué sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- en priorité, il sera affecté au remboursement (total ou partiel) du montant nominal libéré des actions versé sur les actions des associés commanditaires et non encore amorti, à titre d'amortissement du capital social conformément aux dispositions de l'article L.225-198 du Code de commerce ; cet amortissement étant réalisé par voie de remboursement égal sur chaque action de même catégorie détenue par les associés commanditaires et n'entraînant pas de réduction du capital ;
- puis, sous réserve que les associés commanditaires aient été préalablement et intégralement remboursés du montant nominal libéré de leurs actions (les actions des associés commanditaires étant alors totalement amorties), le solde du Bénéfice Distribué sera versé à titre de dividende selon la répartition suivante :
 - un *Carried Interest* égal à 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.

Nonobstant ce qui précède, l'associé commandité ou la collectivité des associés commandités (s'il existe une pluralité d'associés commandités) et l'assemblée générale des associés commanditaires, selon le cas, pourront, sur proposition du Gérant et dans la mesure qu'ils jugeront appropriée, décider d'affecter des sommes à la dotation de toutes réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires ou à la mise en report à nouveau.

Le Bénéfice Distribué sera prélevé par priorité sur le Bénéfice Distribuible de l'exercice.

L'assemblée générale peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Les sommes attribuées aux associés par prélèvement sur les réserves sont réparties entre les associés conformément à la clé de répartition du Bénéfice Distribué entre les associés décrite ci-avant.

A cet égard, la politique d'investissement et le modèle économique de la Société consistant à réinvestir les bénéfices réalisés dans de nouvelles acquisitions immobilières et à maintenir la Réserve de Liquidité de façon à ce qu'elle représente toujours au moins 5 % du capital social arrêté à la clôture du dernier exercice clos, le Gérant envisage de proposer aux associés à chaque assemblée générale ordinaire annuelle, à partir du troisième exercice suivant le Terme de l'Offre si les investissements réalisés le permettent, un projet de distribution de Bénéfice Distribué au maximum égale à 25 % du bénéfice de l'exercice.

Au moment de la liquidation, le produit net de la liquidation, après règlement du passif :

- sera d'abord employé à rembourser, le cas échéant, aux associés commanditaires le montant du capital social versé sur leurs actions et non encore amorti conformément aux dispositions de l'article L.225-198 du Code de commerce ;
- puis sera réparti entre les associés selon la même clé de répartition que celle du Bénéfice Distribué décrite ci-avant (répartition du boni de liquidation de la Société).

4.5.2 Droit de retrait des associés commanditaires

La Société étant à capital variable, chaque associé commanditaire bénéficie d'un droit de retrait lui permettant de demander son retrait de la Société et le rachat consécutif de ses actions. Cependant ce droit de retrait est soumis à certaines conditions et modalités prévues statutairement et résumées ci-après :

- aucun associé commanditaire ne pourra exercer son droit de retrait avant le 1^{er} juillet 2022 ;
- à compter du 1^{er} juillet 2022, 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 la notification qui en aura été faite à la Société et dans les conditions visées ci-après.

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 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-avant, seront honorées à compter du 1^{er} 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 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

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 (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 31 décembre 2027
- **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 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 conservera, à compter du 2 juillet 2022, la Réserve de Liquidité spécifiquement dédiée au financement du retrait d'associés commanditaires. Les fonds nécessaires au financement du retrait d'associés commanditaires proviendront soit de cette Réserve de Liquidité, soit des produits de l'activité de la Société (dividendes (et, le cas échéant, plus-values de cession ou une quote-part du boni de liquidation) au titre de sa participation et/ou intérêts au titre de l'apport en compte courant consenti ou de l'emprunt obligataire souscrit). En tout état de cause, aucune demande de retrait ne pourra être honorée si la capacité financière de la Société ne le permet pas.

4.6 Résolutions, autorisations et approbations en vertu desquelles les valeurs mobilières seront émises

En application de l'article 8 des statuts de la Société et du fait de la variabilité du capital, (i) le Gérant est habilité à augmenter le capital social de la Société en une ou plusieurs fois par émissions d'actions nouvelles dans la limite du montant du capital maximum autorisé et statutairement fixé, à la date du Prospectus, à 30.037.000 euros et (ii) les associés commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidée par le Gérant.

Le procès-verbal de la décision par laquelle le Gérant a décidé, dans le cadre des pouvoirs statutaires qui l'y habilitent, de procéder à l'Offre et d'ouvrir la souscription des Actions à compter du 2 juillet 2021 est reproduit ci-après.

PERFORMANCE PIERRE 5
Société en commandite par actions à capital variable
Au capital souscrit de 37.000 euros
21 rue Jacques Cartier – 78960 Voisins-le-Bretonneux
827 490 715 RCS Versailles
(la « Société »)

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE LA GERANCE EN DATE DU 29 JUIN 2021
--

L'an deux mille vingt et un, le vingt neuf juin à quinze heures, au siège social de la Société,

La société **HORIZON ASSET MANAGEMENT**, société par actions simplifiée au capital de 1.093.100 euros, dont le siège social est situé 21 B rue Jacques Cartier – 78960 Voisins-le-Bretonneux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 810 885 251, représentée par son Président, Monsieur Mehdi Gaiji,

Agissant en qualité de Gérant de la Société,

APRES AVOIR RAPPELE CE QUI SUIT :

Le capital de la Société est variable.

Conformément aux dispositions de l'article 7 des statuts de la Société, le capital social d'origine, correspondant aux apports effectués à la constitution de la Société par les associés commanditaires fondateurs, est fixé à la somme de trente-sept-mille (37.000) euros divisé en trois cent soixante-dix (370) actions de cent (100) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Conformément aux dispositions de l'article 8 des statuts de la Société, le capital maximum autorisé de la Société est de trente-et-un millions (31.000.000) d'euros.

L'article 8 desdits statuts dispose :

« *Le capital social est variable.*

Le capital social effectif représente la fraction qui est effectivement souscrite par les associés commanditaires à tout moment de la vie sociale.

*Le capital social effectif ne pourra augmenter au-delà de trente-et-un millions (31.000.000) d'euros (ci-après le « **Capital Plafond** »), sauf par décision des associés commanditaires prise en assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, avec l'accord préalable et écrit de l'associé commandité ou, le cas échéant, en cas de pluralité d'associés commandités, de la collectivité des associés commandités statuant à la majorité requise pour les décisions extraordinaires.*

*Le capital social effectif ne pourra pas baisser en dessous de trente-sept mille (37.000) euros (ci-après le « **Capital Plancher** »), sauf par décision des associés commanditaires prise en assemblée générale extraordinaire des commanditaires, avec l'accord préalable et écrit de l'associé commandité ou, le cas échéant, en cas de pluralité d'associés commandités, de la collectivité des associés commandités statuant à la majorité requise pour les décisions extraordinaires.*

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.

La Gérance est autorisée à réduire le capital en une ou plusieurs fois à la suite de reprises d'apports, totales ou partielles, ou de rachats d'actions suivis de leur annulation dans la limite du Capital Plancher.

Indépendamment des dispositions prévues au présent article, le capital social peut être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par suite de pertes, par décision des associés commanditaires pris en assemblée générale extraordinaire des commanditaires, avec l'accord préalable et écrit de l'associé commandité ou, le cas échéant, en cas de pluralité d'associés commandités, des associés commandités statuant à la majorité requise pour les décisions extraordinaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur concernant le montant minimum du capital et la valeur nominale des actions. »

A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

- Offre au public portant sur la souscription de 300.000 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 100 euros par action, à émettre par la société dans la limite du capital autorisé ;
- Pouvoir en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

OFFRE AU PUBLIC PORTANT SUR LA SOUSCRIPTION DE 300.000 ACTIONS ORDINAIRES NOUVELLES D'UNE VALEUR NOMINALE DE 100 EUROS PAR ACTION A EMETTRE PAR LA SOCIETE DANS LA LIMITE DU CAPITAL AUTORISE

Le Gérant décide de proposer au public la souscription de 300.000 actions ordinaires nouvelles, d'une valeur nominale de 100 euros par action, à émettre par la Société dans la limite du Capital Plafond (ci-après les « **Actions** »), selon les termes et conditions qui suivent (ci-après l' « **Offre** ») :

- le prix de souscription d'une Action est égal à la valeur nominale, soit 100 euros ;
 - l'Offre porte sur la souscription de 300.000 Actions ordinaires nouvelles, ayant pour effet de porter le capital de la Société de 37.000 euros à 30.037.000 euros en cas de souscription intégrale des Actions ;
 - la souscription proposée au public dans le cadre de l'Offre portant sur 300.000 Actions ordinaires nouvelles à émettre par la Société, portant le montant du capital souscrit de 37.000 euros à 30.037.000 euros maximum ;
 - le capital social se trouvera augmenté au fur et à mesure de la souscription des actions par les souscripteurs et du versement des fonds correspondants ;
 - en cas de souscription de l'intégralité des Actions, le montant du Capital Plafond, fixé à 31.000.000 d'euros, ne serait pas atteint ;
 - le montant minimum de souscription par souscripteur est de 10.000 euros (correspondant à 100 Actions) ;
 - les souscriptions seront reçues et capitalisées, quel que soit le pourcentage de souscription effectif au titre de l'Offre. L'Offre sera ainsi maintenue une fois le seuil de caducité de 1.500.00 atteinte et dans la limite du montant maximum de souscription de 30.000.000 euros ;
 - les associés commanditaires fondateurs ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription sur la souscription des 300.000 Actions nouvelles, lesquelles seront attribuées aux souscripteurs (ci-après le « **Souscripteur** »), selon la règle du « premier arrivé, premier servi » (sous réserve d'un dossier complet et régulier) selon le processus de souscription suivant :
 - o afin de souscrire des Actions, le Souscripteur devra, au plus tard le 01 juillet 2022, adresser à la société Horizon Asset Management (ci-après « **HAM** »), un bulletin de souscription en 3 exemplaires accompagné des documents suivants (ci-après le « **Dossier de Souscription** ») :
 - Pour les personnes physiques : 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 – 2 pièces pour un résident français de nationalité étrangère) en cours de validité, copie d'un justificatif de résidence (facture, eau, gaz, etc.) de moins de trois (3) mois, relevé d'identité bancaire et chèque ou ordre de virement et, pour les PEA/PEA-PME-ETI, l'ordre de virement depuis le compte espèce ; et
 - Pour les personnes morales : 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 – 2 pièces pour un résident français de nationalité étrangère) en cours de validité du représentant légal, liste des signataires des personnes autorisées à agir pour le compte de la société avec leurs pouvoirs et spécimen de signature (document daté, avec en tête de la société 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 anglais) et tout autre document dédié au profil du Souscripteur, statuts à jour et signés par le représentant légal, relevé d'identité bancaire et chèque ou ordre de virement.
- Il est précisé que la date de réception par HAM d'un dossier complet de souscription fera foi de l'ordre d'arrivée des Souscripteurs. HAM se chargera de la vérification des pièces du dossier ;

- o la Société attribuera les Actions aux Souscripteurs selon la règle du « premier arrivé, premier servi » (sous réserve d'un dossier complet et régulier), étant précisé que dans l'hypothèse où la souscription du dernier Souscripteur ferait dépasser le plafond de l'Offre (30.000.000 d'euros), sa souscription ne serait pas prise en compte, sauf à ce que ce dernier accepte de limiter le montant de sa souscription au solde permettant d'atteindre le plafond de l'Offre, soit 30.000.000 d'euros ;
 - o HAM restituera, au plus tard le 22 juillet 2022, les dossiers de souscription excédentaires aux Souscripteurs et procédera à la restitution de leur souscription ;
 - les actions nouvelles devront être intégralement libérées à la souscription en numéraire (en espèces, par chèque ou virement du compte espèces PEA) ;
 - les souscriptions seront reçues à compter de lendemain de l'obtention de l'approbation de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« AMF ») sur le prospectus d'information de l'Offre (à compter de la date de mise en ligne du Prospectus sur le site internet *horizon-am.fr*) et jusqu'au 01 juillet 2022, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale des Actions ;
 - les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés sur un compte « PERFORMANCE PIERRE 5 – COMPTE CAPITAL » à la Banque Société Générale, domiciliée au 15 place Georges Pompidou, Immeuble Place Ovale, 78180 Montigny-le-Bretonneux, selon les coordonnées bancaires suivantes :
 - o Numéro de compte : 00020158501 ;
 - o BIC : SOGEFRPP ;
 - o IBAN : FR76 3000 3021 9000 0201 5850 102.
 - les actions souscrites porteront jouissance à la dernière des deux dates suivantes :
 - o signature d'un bulletin de souscription complet en 3 exemplaires accompagné du Dossier de Souscription dont le contenu figure ci-avant ; et
 - o libération intégrale des Actions souscrites.
- À compter de leur date de jouissance, elles seront complètement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales ;
- l'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L.225-145 du Code de commerce. Le Gérant pourra retirer les fonds reçus au titre des souscriptions à l'Offre avant la clôture de la période de souscription susvisée ;

La présente décision ne pourra prendre effet qu'après que le prospectus d'information sur l'Offre ait été visé par l'AMF, à compter du lendemain de l'obtention de ladite approbation ou de la publication sur le site internet *horizon-am.fr*.

DEUXIEME DECISION

POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait du procès-verbal des présentes décisions pour remplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres requises par la loi.

Fait à Voisins-le-Bretonneux,

Le 29/06/2021



4.7 Date prévue pour la nouvelle émission

Les Actions seront émises au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date à laquelle le Seuil de Caducité aura été franchi.

4.8 Restriction imposée à la négociabilité des valeurs mobilières

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, à compter du 1^{er} juillet 2022, demander leur retrait de la Société dans les conditions et selon les modalités décrites au paragraphe 5.4.6 de la section "Document d'Enregistrement" du Prospectus et au paragraphe 4.5.2 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

4.9 Législation nationale applicable à la Société en matière d'acquisition, droits et obligations des actionnaires en cas d'offre publique d'achat obligatoire

Il n'existe pas de législation nationale en matière d'acquisitions applicable à la Société qui pourrait empêcher une acquisition.

Par ailleurs, dans la mesure où les actions de la Société ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation organisé, les dispositions du Titre III du Livre 2 du Règlement Général de l'AMF ne sont pas applicables à la Société.

4.10 Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de la Société au cours du dernier exercice clos ou de l'exercice en cours

Non applicable.

4.11 Incidence du droit fiscal sur les revenus tirés des valeurs mobilières

Le droit fiscal de l'Etat membre de l'investisseur et celui du pays où la Société a été constitué sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières.

Le droit fiscal de l'Etat membre de l'investisseur et celui du pays où la Société a été constitué sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières.

Les Actions souscrites par les associés commanditaires, dans le cadre de leur investissement dans la Société, remplissent les conditions d'éligibilité au PEA et au PEA-PME-ETI, permettant aux Souscripteurs personnes physiques qui ont leur domicile fiscal en France de profiter des avantages conférés par ces comptes-titres, sous réserve du respect des règles de fonctionnement du PEA prévues aux articles L.221-30 à L.221-32-3 du CMF.

Les titres pouvant figurer sur le PEA, mentionnés à l'article L.221-31 du CMF, sont :

- les actions et certificats d'investissement de sociétés, les parts de SARL ou de sociétés dotées d'un statut équivalent, les certificats coopératifs d'investissement, les certificats mutualistes et paritaires et les titres de capital des sociétés coopératives, à condition que l'émetteur ait son siège en France ou dans un autre Etat de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et soit soumis à l'IS ou à un impôt équivalent dans les conditions de droit commun ; et

- les actions de Sicav, les parts de FCP (y compris de FCPR et FCPI), et les parts ou actions d'OPCVM européens "coordonnés" détenant au moins 75 % de titres répondant aux conditions ci-dessus.

Les titres pouvant figurer sur le PEA-PME-ETI, mentionnés à l'article L.221-32-2 du CMF, sont :

- les actions, ou certificats d'investissement de sociétés et les certificats coopératifs d'investissement, les parts de SARL ou de sociétés dotées d'un statut équivalent, les titres en capital de sociétés coopératives et les obligations convertibles ou remboursables en actions, à l'exclusion des obligations convertibles en actions qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation, les titres participatifs, obligations à taux fixe et minibons commercialisés par les plateformes de financement participatif. Ces différents titres doivent avoir été émis par une ETI, à savoir une entreprise qui, d'une part, occupe moins de 5 000 personnes et qui, d'autre part, a un chiffre d'affaires n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros¹ ;
- comme pour les titres éligibles au PEA, les titres éligibles au PEA-PME-ETI doivent avoir été émis par une société ayant son siège en France ou dans un autre Etat de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et soumise à l'IS ou à un impôt équivalent dans les conditions de droit commun ;
- les actions de Sicav, les parts de FCP (notamment de parts de FCPR, FCPI, FIP) et les parts ou actions d'OPCVM européens "coordonnés". L'éligibilité des titres est subordonnée à la condition que l'actif soit constitué pour plus de 75 % de titres d'ETI parmi lesquels au moins les deux tiers sont des titres visés ci-dessus (actions, certificats d'investissement, parts de SARL, obligations convertibles ou remboursables...). Aucune condition n'est toutefois requise pour les parts de FCPR, FCPI, ou FIP mentionnés aux articles L.214-28, L.214-30 et L.214-31 du Code monétaire et financier ; et
- les actions et parts de fonds d'investissement alternatifs autorisés à utiliser la dénomination de fonds européens d'investissement à long terme ("Eltif") au sens du règlement UE 2015/760 du 29 avril 2015, sous réserve que leurs actifs soient investis en permanence pour plus de 50 % en titres d'ETI visés ci-dessus (actions, certificats d'investissement, parts de SARL, obligations convertibles ou remboursables...) et qu'ils ne détiennent pas d'actifs immobiliers autres que les actifs physiques au sens de ce règlement.

Sont notamment exclues du PEA et du PEA-PME-ETI les participations directes et indirectes supérieures à 25 % détenues par une même personne ou un même groupe familial dans une même société (seuil qui doit aussi être respecté au cours des cinq années précédant l'acquisition de ces titres dans le cadre du plan). Le régime du PEA ne peut être cumulé avec certains dispositifs fiscaux (cas notamment du dispositif de réduction d'IR de l'article 199 terdecies-0 A du CGI).

¹ Les seuils financiers et d'effectif des ETI sont appréciés, en principe, après consolidation avec les données des entreprises liées et les entreprises partenaires situées en amont ou en aval de celles-ci (art. D 221-113-5 du CMF). Ces seuils peuvent également être appréciés sur la base des comptes consolidés de la société émettrice et de ses filiales, lorsque la société dont les titres sont cotés a une capitalisation boursière inférieure à un milliard d'euros ou l'a eu à la clôture de l'un au moins des quatre exercices précédant l'exercice de référence .

Il est rappelé que le dépôt maximum par personne est de 150.000 euros sur un PEA et de 225.000 euros sur un PEA-PME-ETI. Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de Pacs) peut détenir à la fois un PEA "classique" et un PEA "PME-ETI" (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type), la somme des versements effectués sur les deux plans ne pouvant toutefois excéder 225.000 €. Une personne physique majeure rattachée ne peut ouvrir qu'un PEA "classique", les versements étant limités à 20.000 € jusqu'à la fin du rattachement.

Les avantages du PEA et du PEA-PME-ETI consistent essentiellement dans une exonération, sous certaines conditions, d'impôt sur le revenu des dividendes, des plus-values et autres produits que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA ou du PEA-PME-ETI.

Pendant la durée du plan et en l'absence de rachat, les dividendes, les plus-values de cession et les autres produits que procurent les placements effectués dans le cadre du PEA ne sont pas imposables. Les produits des placements effectués en actions ou parts de sociétés non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements². Cette limite ne s'applique pas aux plus-values dégagées par la cession de titres non cotés³. Le plafonnement s'applique également aux produits de placements effectués en obligations remboursables en actions (ORA) lorsque ces obligations ne sont pas cotées ou sont remboursables en actions non cotées. De même, les plus-values afférentes à la cession de ces ORA ou des actions remboursées ne bénéficient de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite du double du montant du placement.

Le retrait avant l'expiration de la cinquième année de fonctionnement du PEA entraîne en principe la clôture du plan et donc l'imposition du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan au taux d'imposition, hors prélèvements sociaux, de 12,8 %, sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les prélèvements sociaux sont calculés au taux de 17,2 %.

Les retraits ou rachats partiels après cinq ans n'entraînent pas la clôture du plan. Le PEA continue à fonctionner en franchise d'impôt sur le revenu. Le titulaire conserve par ailleurs la possibilité d'effectuer de nouveaux versements. Le retrait ou le rachat total entraînent en revanche la fermeture définitive du plan. Les retraits après cinq ans de fonctionnement du PEA sont totalement exonérés d'impôt sur le revenu mais soumis en principe aux prélèvements sociaux (17,2 % en l'état actuel du droit). Les pertes ne sont, en principe, pas imputables sur les plus-values de même nature. Une exception est toutefois prévue en cas de clôture du plan suite à la liquidation des actifs.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé des règles actuellement en vigueur en la matière. Ces règles sont susceptibles d'être modifiées et la situation particulière des investisseurs doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

² Cette limite étant applicable au boni de liquidation.

³ Comme c'est le cas dans la situation d'un rachat par la société de ses propres titres.

4.12 Incidence de la mise en œuvre d'une résolution au titre de la Directive BRRD sur l'investissement

Non applicable. La Société n'est pas soumise à la Directive 2014/59/UE du Parlement européen et du Conseil en date du 15 mai 2014.

4.13 Identité, coordonnées et LEI de l'offreur

Non applicable.

5. MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise

L'offre porte sur la souscription de 300.000 actions ordinaires au prix unitaire de souscription de 100 euros, correspondant à la valeur nominale de chaque Action, aux fins de porter le capital de la Société de 37.000 euros à 30.037.000 euros en cas de souscription intégrale des Actions, soit 100 % du capital maximum autorisé de la Société.

5.1.2 Montant total de l'Offre

Chaque Action sera émise au prix unitaire de 100 euros de valeur nominale par Action.

Dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste (souscription à l'Offre pour 30.000.000 euros, correspondant à l'objectif de collecte), la valeur nominale cumulée des Actions de la Société émises dans le cadre de l'Offre serait de 30.000.000 euros.

Le montant souscrit pendant la période de souscription des Actions pourra être inférieur au montant de l'émission prévu ;il est toutefois précisé que l'Offre sera caduque si, au Terme de l'Offre, le montant total des souscriptions est inférieur au Seuil de Caducité (c'est à dire si le montant total des souscriptions est inférieur à 1.500.000 euros). Dans un tel cas, les souscriptions reçues seront intégralement remboursées aux investisseurs immédiatement après le Terme de l'Offre.

Au-delà du Seuil de Caducité, le capital social de la Société sera augmenté au fur et à mesure de la souscription des Actions par les investisseurs et du versement des fonds correspondants.

Par ailleurs, le capital social ne dépassera pas la limite du montant du capital maximum autorisé et statutairement fixé, à la date du Prospectus, à 30.037.000 euros.

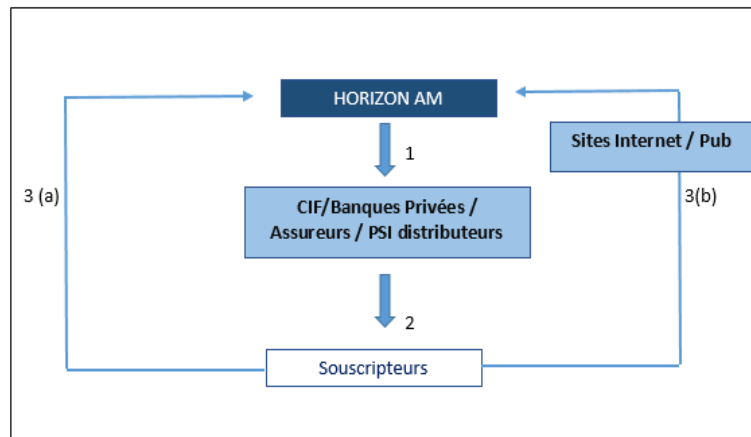
Le montant minimum de souscription par investisseur est de 10.000 euros, soit 100 Actions.

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 investisseurs immédiatement après le Terme de l'Offre.

5.1.3 Délai d'ouverture de l'Offre et description de la procédure de souscription

L'Offre est ouverte à compter du 2 juillet 2021 et jusqu'au Terme de l'Offre, sous réserve que l'intégralité des Actions n'ait pas été souscrite avant cette date.

Description de la procédure de commercialisation



Etape 1 : Commercialisation des Actions

La Société a conclu un mandat de gestion avec la société Horizon Asset Management à la suite duquel elle a désigné Horizon Asset Management comme gérant conformément à la réglementation applicable. Au titre de ce mandat, le Gérant est en charge notamment de la gestion financière de la Société, de la gestion des risques encourus par la Société et de l'organisation et la supervision de la commercialisation des Actions.

S'agissant des droits d'entrée, la rémunération versée au Gérant au titre de la commercialisation des actions n'excédera pas 7 % HT du montant des Actions souscrites (dont 2 % pour le Gérant et 5 % rétrocédé aux distributeurs).

S'agissant des frais de gestion et de fonctionnement, la rémunération versée au Gérant n'excédera pas 2,5 % TTC du montant des Actions souscrites (dont 1,5 % pour le Gérant et 1 % rétrocédé aux distributeurs).

Le Gérant dispose d'un réseau de plus de 80 partenaires (banques privées, assureurs, PSI et CIF) avec lesquels il est susceptible d'établir et de signer des conventions de distribution portant sur la commercialisation des Actions. Ces conventions de distribution prévoient un ensemble de règles permettant au Gérant (i) de s'assurer que la souscription des Actions constitue un investissement adapté à chaque investisseur, (ii) de respecter les règles applicables en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et (iii) d'assurer un suivi personnalisé de chaque investisseur une fois son investissement réalisé.

Les distributeurs sont les partenaires CIF chargés de la distribution des produits auprès des clients avec lesquels le Gérant conclut des conventions de distribution.

Le réseau commercial est une notion plus large que celle des distributeurs, qui correspond au réseau animé par Horizon Asset Management, qui est chargée de la communication et de l'animation du réseau commercial regroupant les services communication et les commerciaux des membres du Groupe Horizon. Les commerciaux animant le réseau commercial sont chargés de promouvoir les offres commerciales auprès des distributeurs.

Les CIF avec lesquels le Gérant pourra être amené à conclure des contrats d'apporteurs d'affaires seront immatriculés auprès de l'ORIAS et agiront dans le cadre de la réglementation qui leur est applicable. À l'exception de ses partenaires PSI, aucun partenaire du Gérant n'est autorisé à exercer une activité de placement (sous réserve de services rendus à un investisseur en lien avec un produit d'épargne).

Etape 2 : **Distribution des Actions**

Les distributeurs présentent la Société à des investisseurs et les assistent dans leurs démarches de souscription.

Dans le cadre des contrats de distribution, les distributeurs devront notamment :

- présenter les informations relatives à la Société à leurs clients ;
- présenter leurs prospectus ;
- fournir à leurs clients des services de conseil en investissement ; et
- demander aux personnes concernées, lorsqu'il y a adéquation entre d'une part l'investissement proposé par la Société et d'autre part les objectifs de l'investisseur, au regard de sa situation financière, de ses objectifs d'investissement, de ses connaissances et de son expérience en matière d'investissement, de transmettre sans délai le dossier de souscription directement à la Société.

Etape 3(a) : **Souscription des Actions**

3 (a) Les investisseurs (ou les distributeurs agréés pour l'activité de réception et transmission d'ordres sur instruments financiers agissant pour leur compte) adressent leurs dossiers de souscription au bureau commercial du Gérant.

Etape 3(b) : **Publicité**

Les investisseurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans les sociétés du Groupe Horizon par le biais du site internet de Horizon Asset Management (<https://horizon-am.fr>).

Description de la procédure de souscription

Les investisseurs (ou les distributeurs agréés pour l'activité de réception et transmission d'ordres sur instruments financiers agissant pour leur compte) adresseront leur dossier de souscription au bureau commercial du Gérant au plus tard au Terme de l'Offre de l'Offre à l'adresse suivante : Horizon Asset Management, Service Back Office, 15 rue Cortambert, 75116 Paris.

Le Gérant procédera à deux contrôles des pièces de chaque dossier de souscription et vérifiera si l'investisseur 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, le Gérant (ou le Distributeur agissant pour son compte) en informera l'investisseur concerné par e-mail dans un délai de 15 jours.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les Actions seront attribuées aux investisseurs selon la règle "premier arrivé, premier servi". La date de réception par le Gérant d'un dossier de souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception du dossier 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 à l'investisseur concerné d'un justificatif par e-mail dans un délai de 15 jours.

L'Offre sera caduque si, au Terme de l'Offre, le montant total des souscriptions est inférieur au Seuil de Caducité (c'est à dire si le montant total des souscriptions est inférieur à 1.500.000 euros). Dans un tel cas, les souscriptions reçues seront intégralement remboursées aux investisseurs immédiatement après le Terme de l'Offre.

Composition du dossier de souscription

Pour une personne physique	Pour une personne morale
<ol style="list-style-type: none"> 1. bulletin de souscription en 3 exemplaires 2. fiche connaissance client 3. identification de l'investisseur 4. déclaration d'origine des fonds 5. justificatif d'origine des fonds 6. copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité (deux pièces pour un résident français de nationalité étrangère) 7. copie d'un justificatif de résidence (facture téléphonie fixe, eau, gaz, etc.) de moins de trois mois 8. relevé d'identité bancaire 9. chèque ou ordre de virement 10. pour les PEA/PEA-PME-ETI : ordre de virement depuis le compte espèces 	<ol style="list-style-type: none"> 1. bulletin de souscription en 3 exemplaires 2. fiche connaissance client 3. identification de l'investisseur 4. déclaration d'origine des fonds 5. justificatif d'origine des fonds 6. copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité du représentant légal 7. copie d'un justificatif de résidence (facture téléphonie fixe, eau, gaz, etc.) du représentant légal de moins de trois mois 8. liste des signataires des personnes autorisées à agir pour le compte de la société avec leurs pouvoirs et spécimen de signature (document daté, avec en tête de la société et signé par une personne de la direction, du secrétariat général ou des ressources humaines accompagné de la carte d'identité du signataire) 9. registre du commerce émis depuis moins de trois mois (extrait k-bis ou équivalent étranger traduit en français ou en anglais) et tout autre document dédié au profil du investisseur 10. statuts à jour et signés par le représentant légal 11. relevé d'identité bancaire 12. chèque ou ordre de virement

Le Dépositaire établira une attestation de versement des fonds (le certificat du Dépositaire) au fur et à mesure de la réception des souscriptions et de l'attribution des Actions correspondantes.

La Société tient le registre des actions souscrites.

Calendrier de l'Offre

- Date d'approbation de l'AMF : 1^{er} juillet 2021
- Mise à disposition du Prospectus sur le site internet de l'AMF : 2 juillet 2021
- Mise à disposition gratuite du Prospectus 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 le site internet de la Société (<https://horizon-am.fr/performance-pierre-5/prospectus>) : 2 juillet 2021
- Ouverture des souscriptions des Actions : 2 juillet 2021
- Terme de l'Offre de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des investisseurs : 1^{er} juillet 2022 à minuit
- Information des investisseurs sur les résultats de l'Offre (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société (<http://horizon-am.fr/performance-pierre-5>) : 15 juillet 2022
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 22 juillet 2022

En cas de souscription intégrale des Actions avant le Terme de l'Offre, la période de souscription sera close par anticipation et les investisseurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société (<http://horizon-am.fr/performance-pierre-5>).

5.1.4 Révocation de l'Offre

L'Offre sera caduque si, au Terme de l'Offre, le montant total des souscriptions est inférieur au Seuil de Caducité (c'est à dire si le montant total des souscriptions est inférieur à 1.500.000 euros). Dans un tel cas, les souscriptions reçues seront intégralement remboursées aux investisseurs immédiatement après le Terme de l'Offre.

Au vu de l'expérience du Gérant tirée de ses précédentes collectes, la Société a choisi de fixer le Seuil de Caducité à 1.500.000 euros. Elle estime que le risque de non atteinte du Seuil de Caducité est faible et que ce seuil pourra être atteint dans un délai de deux (2) mois au regard des raisons suivantes :

- lors des deux dernières collectes de Performance Pierre 4 réalisées en 2019 et 2020, le Gérant a collecté en moyenne 841.000 euros par mois et clôturé ses offres de manière anticipée dans la mesure où l'intégralité des actions offertes avait été souscrites (neuf (9) mois de collecte pour l'offre de 2019 et (10) mois de collecte pour l'offre 2020) ;
- le Gérant dispose d'un réseau de distribution solide comptant à ce jour plus de 430 CIF partenaires contre moins de 150 en 2018 et plus de 5 nouveaux groupements et plateformes contre 1 en 2018 lors du lancement de la première collecte de Performance Pierre 4, ce qui lui assure une capacité de diffusion importante et presque que trois fois plus rapide sur l'ensemble du territoire ; et

l'atteinte du Seuil de Caducité permettra d'investir rapidement dans des projets, ce qui présentera pour les investisseurs l'avantage de réduire l'immobilisation des capitaux.

5.1.5 Réduction des souscriptions et mode de remboursement

L'investisseur est invité à se reporter au paragraphe 5.1.3 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

5.1.6 Montant minimum / maximum d'une souscription

Le montant minimum de souscription par investisseur est de 10.000 euros, soit 100 Actions.

Il n'existe pas de montant maximum de souscription (dans la limite du montant total maximum de souscription de 30.000.000 euros).

En cas de souscription de 1.500.000 euros soit 15.000 actions, correspondant au Seuil de Caducité, le capital social de la Société sera porté à 1.537.000 euros.

En cas de souscription de l'intégralité des Actions, le capital social de la Société sera porté à 30.037.000 euros.

Le capital de la Société étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour l'Offre, soit douze mois, pourra être inférieur au montant prévu de l'émission dans l'hypothèse où l'intégralité des 300.000 Actions ordinaires émises ne serait pas souscrite.

5.1.7 Délai de rétractation d'une souscription

Sans préjudice du droit de rétractation des investisseurs prévu à l'article 23, paragraphe 2 du Règlement Prospectus, les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Méthode de libération et de livraison des valeurs mobilières

La libération des Actions souscrites se fait par chèque bancaire ou ordre de virement émis à l'ordre de "Performance Pierre 5".

Les Actions 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.

5.1.9 Modalités de publication des résultats de l'Offre et date de la publication

Les investisseurs seront tenus informés individuellement (par courrier ou e-mail) ainsi qu'au moyen d'une communication sur le site internet de la Société (<http://horizon-am.fr/performance-pierre-5>) du résultat de l'Offre le 15 juillet 2022.

5.1.10 Procédure d'exercice des droits préférentiels de souscription, négociabilité des droits de souscription

Non applicable.

5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1 Diverses catégories de investisseurs auxquelles les valeurs mobilières sont offertes

Les Actions émises dans le cadre de l'Offre sont offertes à toutes catégories d'investisseurs, personnes physiques ou morales sans limitation.

L'émission est limitée au territoire national.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription des associés commanditaires existants du fait de la variabilité du capital.

5.2.2 Souscription des actionnaires et membres des organes de direction

Non applicable.

5.2.3 Information de pré-allocation

Non applicable.

5.2.4 Procédure de notification du montant

L'investisseur est invité à se reporter au paragraphe 5.1.3 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

L'allocation des Actions est fondée sur la règle "Premier arrivé, Premier servi", sous réserve d'un dossier complet et régulier.

5.2.5 Procédure de surallocation et rallonge

Sans objet.

5.3 Fixation du Prix

5.3.1 Prix des valeurs mobilières

Le prix unitaire des Actions est de 100 euros de valeur nominale par Action.

5.3.2 Publication du prix de l'Offre

Le prix de l'Offre (soit 100 euros par Action) ressort des décisions du Gérant en date du 29 juin 2021 reproduites au paragraphe 4.6 de la section "Note d'Opération" du Prospectus.

5.3.3 Droit préférentiel de souscription des associés commanditaires

La Société étant à capital variable, les associés commanditaires de la Société ne bénéficient pas de droit préférentiel de souscription dans le cadre de l'émission d'actions nouvelles, y compris dans le cadre de l'Offre, objet du Prospectus.

5.3.4 Disparité entre le prix de l'Offre et le coût supporté par les associés commanditaires de la Société

Les associés commanditaires existants ont souscrit au capital initial de la Société au prix de 100 euros par action. Les Actions émises au titre de l'Offre le sont au même prix.

5.4 Placement et prise ferme

Non applicable.

6. ADMISSION A LA NÉGOCIATION ET MODALITÉ DE NÉGOCIATION

Les Actions n'ont fait l'objet d'aucune demande d'admission à la négociation, en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou sur des marchés équivalents.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAILANT LES VENDRE

Non applicable.

8. DÉPENSES LIÉES A L'OFFRE

Dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'Offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité), le produit brut total de l'Offre serait de 1.500.000 euros, soit un produit net total de l'émission de 1.217.200 euros.

Dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste (souscription à l'Offre pour 30.000.000 euros, correspondant à l'objectif de collecte), le produit brut total de l'Offre serait de 30.000.000 euros, soit un produit net total de l'émission de 24.344.000 euros.

Les dépenses totales liées à l'Offre sont estimées à 18,85 % du montant des Actions souscrites quelle que soit l'hypothèse de scénario retenue. Le montant des dépenses totales liées à l'Offre correspond à la somme des frais de communication, des frais d'avocats, des frais juridiques, des

frais de contrôle financier, des frais de droit d'entrée, des provisions pour charges récurrentes sur les deux années à venir et de la dotation de la Réserve de Liquidité.

9. DILUTION

Dans l'hypothèse où l'intégralité des 300.000 Actions que la Société envisage d'émettre serait souscrite par les investisseurs, le capital de la Société serait porté à 30.037.000 euros, l'actionnariat des associés commanditaires étant réparti comme suit :

*Structure du capital après l'émission des Actions
(scénario maximaliste)*

Associés commanditaires	Actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)
Patrick STENTZ	120	≈ 0,040 %	≈ 0,040 %
Madame Danielle VOLKINSFELD BROUSSE	100	≈ 0,033 %	≈ 0,033 %
Claude DAUXERRE	100	≈ 0,033 %	≈ 0,033 %
Doronie THEVENARD	25	≈ 0,008 %	≈ 0,008 %
Fabien MENANTEAU	25	≈ 0,008 %	≈ 0,008 %
Public	300.000	≈ 99,878 %	≈ 99,878 %
Total après la réalisation de l'Offre	300.370	100 %	100 %

A titre indicatif l'Offre pourrait, selon le montant total des souscriptions reçues au titre de l'Offre, avoir l'incidence décrite ci-après sur la situation des associés commanditaires existants :

- dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'Offre pour 1.500.000 euros, correspondant au Seuil de Caducité), un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société avant l'Offre et ne souhaitant pas souscrire à l'Offre, détiendra 0,025 % du capital social, après l'augmentation de capital ; et
- dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste (souscription à l'Offre pour 30.000.000 euros, correspondant à l'objectif de collecte), un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société avant l'Offre et ne souhaitant pas souscrire à l'Offre, détiendra 0,001 % du capital social, après l'augmentation de capital.

Le Gérant n'a pas vocation à souscrire les actions qui seront offertes au public et n'a signé aucun engagement de souscription des actions.

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Non applicable.

TABLE DE CONCORDANCE

Section	Rubrique de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980	Numéro de page
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'ORGANE COMPETENTE	
1.1.	Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus	21
1.2.	Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus	21
1.3.	Déclaration relative aux informations provenant d'experts	21
1.4.	Déclaration relative aux informations provenant de tiers	21
1.5.	Déclaration d'approbation du Prospectus par l'AMF	21
2.	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	
2.1.	Noms et adresses des contrôleurs légaux	22
2.2.	Changement de contrôleurs légaux	22
3.	FACTEURS DE RISQUE	22
4.	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
4.1.	Raison sociale et le nom commercial	28
4.2.	Lieu d'enregistrement, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	28
4.3.	Date de constitution et durée de vie	28
4.4.	Siège social et la forme juridique	28
5.	APERCU DES ACTIVITES	
5.1.	Principales activités	30
5.2.	Principaux marchés	33
5.3.	Evénements importants	35
5.4.	Stratégie et objectifs	35
5.5.	Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	44
5.6.	Position concurrentielle	44
5.7.	Investissements	45
6.	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	
6.1.	Description du groupe	45
6.2.	Filiales importantes	48

7.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
7.1.	Situation financière	49
7.2.	Résultats d'exploitation	49
8.	TRESORERIE ET CAPITAUX	
8.1.	Capitaux de l'émetteur	50
8.2.	Source et montant des flux de trésorerie	50
8.3.	Besoins de financement et la structure de financement	53
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	53
8.5.	Sources de financement attendues	53
9.	ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE	53
10.	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
10.1.	Principales tendances	55
10.2.	Tendances susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	56
11.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	57
12.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	
12.1.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	57
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	61
13.	REMUNERATIONS ET AVANTAGES	
13.1.	Montant des rémunérations versées et avantages en nature	63
13.2.	Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versements de pensions, de retraite ou autres avantages	63
14.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	63
14.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	64
14.3.	Comité d'audit et comité de rémunération	64
14.4.	Gouvernance d'entreprise	64
14.5.	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	64
15.	SALARIES	
15.1.	Nombre de salariés	64
15.2.	Participations et stocks options	64

15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	64
16.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	64
16.2.	Existence et droits de vote différents	64
16.3.	Détention et contrôle direct ou indirect	65
16.4.	Accords dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement du contrôle	65
17.	TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES	65
18.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF, LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	
18.1.	Informations financières historiques	66
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres	107
18.3.	Audit des informations financières annuelles historiques	107
18.4.	Informations financières pro forma	107
18.5.	Politique en matière de dividendes	107
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	108
18.7.	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	108
19.	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
19.1.	Capital social	108
19.2.	Acte constitutif et statuts	110
20.	CONTRATS IMPORTANTS	
21.	DOCUMENTS DISPONIBLES	
Section	Rubrique de l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980	Numéro de page
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'ORGANE COMPETENTE	
1.1.	Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus	21
1.2.	Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus	21
1.3.	Déclaration relative aux informations provenant d'experts	21
1.4.	Déclaration relative aux informations provenant de tiers	21
1.5.	Déclaration d'approbation du Prospectus par l'AMF	21
2.	FACTEURS DE RISQUE	113

3.	INFORMATIONS ESSENTIELLES	
3.1.	Déclaration sur le fonds de roulement net	116
3.2.	Capitaux propres et endettement	116
3.3.	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission/l'offre	117
3.4.	Raisons de l'offre et utilisation du produit	117
4.	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ÊTRE OFFERTES/ADMISES A LA NEGOCIATION	
4.1.	Nature et catégorie des valeurs mobilières	118
4.2.	Législation applicable	118
4.3.	Forme des valeurs mobilières	118
4.4.	Monnaie d'émission	118
4.5.	Droits attachés aux valeurs mobilières	118
4.6.	Résolutions, autorisations et approbations	122
4.7.	Date d'émission	126
4.8.	Restriction imposée à la négociabilité	126
4.9.	Législation applicable en matière d'acquisition, droits et obligations des actionnaires en cas d'offre publique d'achat obligatoire	126
4.10.	Offres publiques d'achat	126
4.11.	Incidence du droit fiscal sur les revenus tirés des valeurs mobilières	126
4.12.	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du Parlement européen et du Conseil	129
4.13.	Identité, coordonnées et LEI de l'offreur	129
5.	MODALITES ET CONDITION DE L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES AU PUBLIC	
5.1.	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	129
5.2.	Plan de distribution et d'allocation des valeurs mobilières	134
5.3.	Établissement des prix	135
5.4.	Placement et prise ferme	135
6.	ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION	135
7.	DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT VENDRE	135
8.	DEPENSES LIEES A L'EMISSION/A L'OFFRE	135
9.	DILUTION	136

10.	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	137
------------	-------------------------------------	-----