

Performance Pierre 4

UNE STRATÉGIE DÉDIÉE AU FINANCEMENT
DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN FRANCE



ÉLIGIBLE AUX
PEA / PEA-PME*
ET 150-0 B TER
DÈS 10 700 €*

Performance Pierre 4 est une société en commandite par actions à capital variable minimum de 37.000 euros
Siège social : 21 rue Jacques Cartier - 78960 Voisins-le-Bretonneux - RCS : 827 511 189 Versailles

Performance Pierre 4 est gérée par Horizon Asset Management, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

* Dans la limite des plafonds disponibles et sous réserve de la réglementation en vigueur des Plans d'épargne en actions et des Plans d'épargne en actions destinés au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire.

Les facteurs de risques ci-après sont décrits dans les sections « facteurs de risques » du document d'information synthétique.

Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement au capital de la Société, ni même la récupération de tout ou partie de la mise de fonds initiale. Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits ci-après.

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

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

Risques liés à l'activité de la Société

L'activité de promotion immobilière est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

Risques de dépendance à l'égard du Groupe Horizon

Il existe un risque de dépendance de la Société à l'égard du Groupe Horizon. En effet, le Gérant de la Société, Horizon Asset Management (i) est détenu au sein du Groupe Horizon à 42 % par Horizon, à 42 % par La Financière Barautin et à 16 % par HAM Holding, (ii) détient 100 % de Horizon Invest (l'associé commandité de la Société), et le prestataire Horizon Engineering Management est détenu au sein du Groupe Horizon à 10 % par Monsieur Mehdi Elourimi, 40 % par La Financière Barautin et 40 % par Hauterive (vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant (www.horizon-am.fr/performance-pierre-4-2020) pour accéder à l'organigramme du Groupe Horizon).

Risques de conflits d'intérêts

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées (tel que défini au § D de la section I du DIS) pourraient se manifester au sein du Groupe Horizon. Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le Gérant a mis en place une politique de gestion des risques de conflits d'intérêts.

Risques liés aux charges

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des projets. Avant chaque investissement dans un projet, le Gérant établit un business plan sur plusieurs années afin de vérifier la capacité du projet à supporter les frais d'exploitation. Une mauvaise estimation dans le business plan pourrait entraîner une baisse de la rentabilité prévisionnelle de la Société.

Risques liés à l'endettement

Compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir, la Société pourrait avoir recours à l'endettement à concurrence d'environ 50 à 85 % du montant des projets (ou du montant du co-investissement). Tout emprunt sera contracté aux taux et conditions de marché, lesquels sont susceptibles d'être différents de ceux en vigueur à la date du DIS.

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

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

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

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

Risques liés au droit de retrait

Aucune demande de retrait ne pourra être honorée si la capacité financière de la Société ne le permet pas.

Risques liés à la situation financière de la société

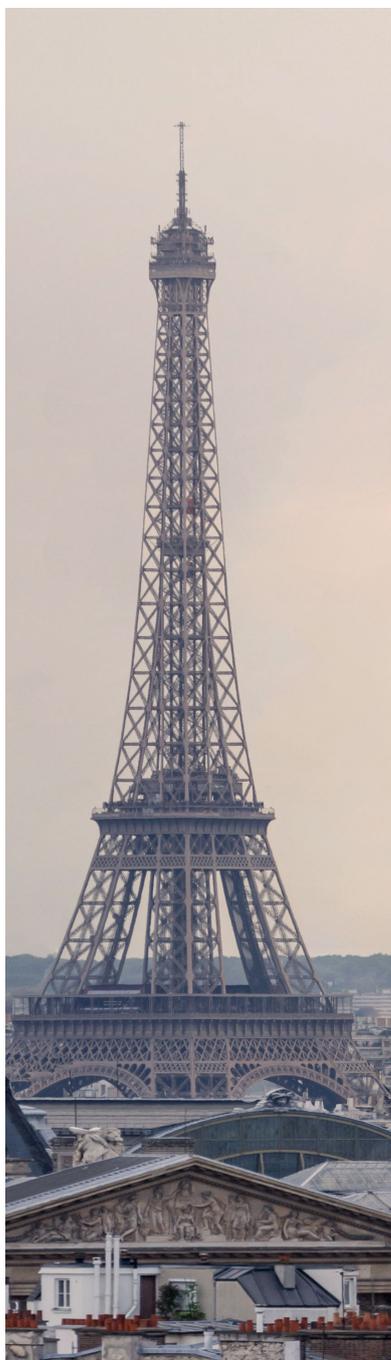
Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente Offre, la société dispose, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois. En effet, la Société a finalisé cette année une levée de fonds de près de 8 millions euros et dispose d'une provision correspondant au montant de ses frais de fonctionnement et de la réserve de liquidité de 5 % du capital social de la société arrêté à la clôture de l'exercice N-1.

Risques liés à l'épidémie de Covid-19

Le début d'année 2020 a été marqué par la crise sanitaire mondiale liée au 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 à mener ses 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 Covid-19 entraînera et de son impact sur le marché de logement (en particulier sur le marché des opérations immobilières de micro-promotion et de marchand de biens en France métropolitaine) et l'accès au crédit.

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



L'ÎLE-DE-FRANCE, UN MARCHÉ PORTEUR

4

LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

5

PROCESSUS D'INVESTISSEMENT

5

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

6

LA FISCALITÉ

7

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

8

LES MÉCANISMES DE RETRAIT

9

LES FRAIS

10

COMMENT SOUSCRIRE ?

11



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

Dans de nombreuses villes françaises, notamment en Ile-de-France, se loger en achetant ou en louant est devenu complexe en raison de nombreux facteurs, tels que le manque de logements dans le parc privé et social, le coût de la construction, le manque de terrains dans certaines zones et la réticence à la délivrance des autorisations administratives.

En effet, les prix des logements continuent de s'accroître à un rythme soutenu, lesquels ont augmenté de + 3,9 % entre le premier trimestre 2018 et le premier trimestre 2019. En Ile-de-France, les prix des appartements ont augmenté de + 6,4 % sur un an au premier trimestre 2019¹.

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

L'objectif fixé par la loi « Grand Paris » initié en 2007 se poursuit et a pour ambition de transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole du XXI^e 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 an².

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.

Le marché immobilier français continue d'être dynamique en 2019, étant toujours soutenu par des conditions de crédit très attractives, et ce, malgré un léger tassement dans le logement neuf³.

En effet, 449.400 logements ont été autorisés à la construction en 2019 représentant 410.300 logements mis en chantier⁴.

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.

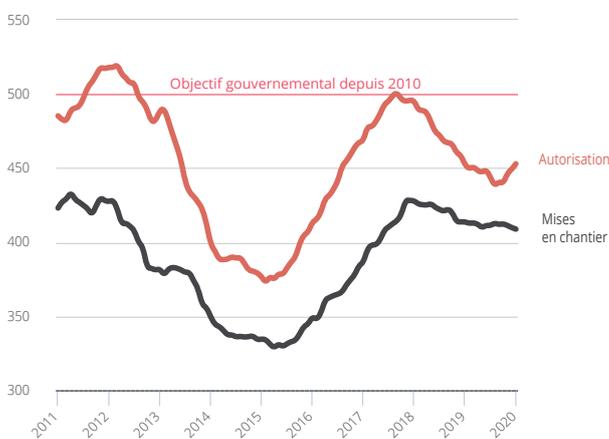
¹ Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4139646>

² Source : <http://www.grand-paris.jll.fr/fr/projet-grand-paris/presentation-generale/>

³ Source : <https://infos.trouver-un-logement-neuf.com/investissement-immobilier/actualites/quelles-perspectives-immobilier-neuf-2020-7458.html>

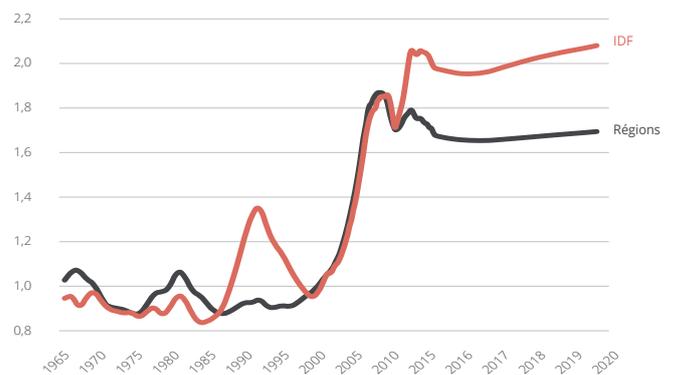
⁴ Source : <https://www.batiactu.com/edito/construction-2019-a-fait-moins-bien-que-2018-58628.php>

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



Unité : millier de logements (données mensuelles, cumul annuel)
Sources : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices notariales-INSEE.
<https://statistiques.developpement-durable.gouv.fr>.

INDICE DU PRIX DES LOGEMENTS, RAPPORTÉ AU REVENU DISPONIBLE PAR MÉNAGE



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices notariales-INSEE.
Base 1965=1

LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Le secteur de la pierre ne peut plus se reposer sur un seul modèle consistant à détenir les actifs sur le long terme et générer des revenus par la perception de loyers. Il convient, pour répondre aux transformations sociétales et financières d'Île-de-France, de revenir aux fondamentaux du marché soit la production et la réhabilitation de logements.

Insuffisante depuis plus d'une décennie, la réorientation des capitaux vers le développement des projets immobiliers dès la phase d'amorçage est une réponse adaptée au besoin de financement des opérateurs.

Notre modèle repose sur la mutualisation d'investissements dans des opérations de promotion (programmes neufs) et des opérations de réhabilitation.

DANS LA PROMOTION

La forte demande de logements couplée à la pénurie de grands fonciers en Île-de-France, nécessite une approche innovante afin de répondre au déficit de logements.

Pour ce faire, notre objectif est de sélectionner des projets répondant aux caractéristiques suivantes :



Villes intégrées au projet du Grand Paris



Charge foncière limitée en moyenne à 30% du coût total de l'opération



Nombre de logements de 40 unités en moyenne

DANS LA RÉHABILITATION

Un grand nombre de bâtis anciens ne sont plus en adéquation avec les attentes des futurs acquéreurs, aussi une transformation de ceux-ci devient nécessaire.

Nous intervenons auprès de mandataires spécialisés afin d'investir dans des opérations de marchand de biens ayant pour objectif de répondre aux caractéristiques suivantes :



Objectif d'achat décoté de 25 % de la valeur marché, réhabilitation incluse



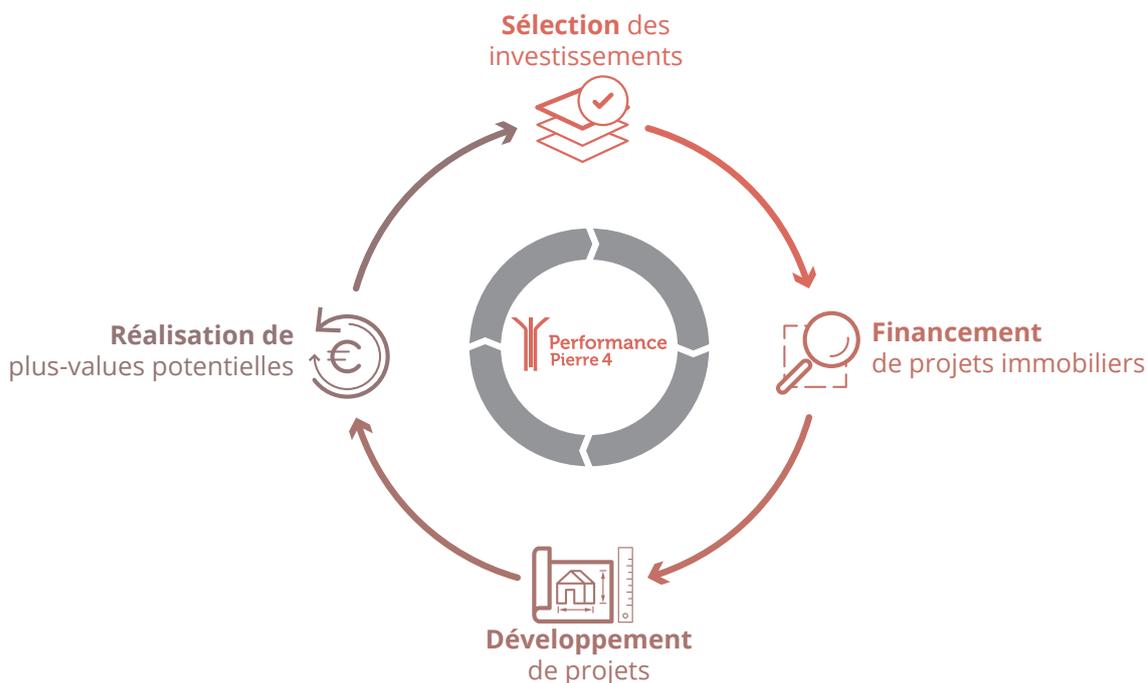
Acquisition de biens non occupés



Objectif de revente au prix du marché

PROCESSUS D'INVESTISSEMENT

L'investissement comporte des risques énoncés dans le document d'information synthétique et résumés en page 2 du présent document, notamment un risque de perte en capital



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Forme juridique de la Société	Société en commandite par actions à capital variable
Code ISIN	FR0013328093
Activité de la Société	La Société PERFORMANCE PIERRE 4 a pour activité, en France métropolitaine, la réalisation d'opérations de réhabilitation, de construction, de revente d'immeubles neufs et de marchand de biens, avec une attention particulière sur le marché d'Île-de-France.
Date d'immatriculation	10 février 2017
Durée de la Société	Jusqu'au 31 décembre 2025
Période de l'offre	Du 22 juin 2020 au 21 juin 2021 à minuit (date limite de réception des souscriptions)
Clients cibles	Personnes physiques et personnes morales
Montant maximum de l'augmentation de capital	6 739 609 €
Prix d'émission	107 € (100 € de nominal + 7 € de prime d'émission)
Montant minimum de souscription	10 700 €
Durée d'investissement conseillée	Comprise entre 4,5 ans et 5,5 ans (dépendant de la date d'entrée du souscripteur) Auto-liquidation au 31/12/2025
Gérant	Horizon Asset Management
Partage des bénéfices distribuables	<p>Le Gérant envisage de proposer aux associés à chaque assemblée générale ordinaire annuelle, si les investissements réalisés le permettent, un projet de distribution de sommes au maximum égales à 25 % du bénéfice de l'exercice afin que la trésorerie disponible puisse financer de nouvelles acquisitions immobilières. Le montant de la quote-part du bénéfice distribuable qu'il serait ainsi décidé de verser aux associés, correspondant au bénéfice distribué, sera réparti en priorité : (i) au remboursement (total ou partiel) du montant nominal libéré des actions détenues par les associés commanditaires, (ii) puis, sous réserve que les associés commanditaires aient été préalablement et intégralement remboursés du montant nominal libéré de leurs actions.</p> <p>20 % de ce solde reviendra à (aux) l'associé(s) commandité(s) ; et</p> <p>80 % de ce solde reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.</p>



ÉLIGIBILITÉ AUX PEA ET PEA-PME

Textes de référence : Articles L221-31 et L221-32-2 du Code Monétaire et Financier

Les actions de Performance Pierre 4 sont éligibles au dispositif PEA et/ou PEA-PME, permettant au souscripteur de bénéficier d'une exonération de l'impôt sur les plus-values sous condition de conservation de son PEA et/ou PEA-PME sur une période de 5 ans minimum. Il n'y a en revanche pas de condition de durée de détention des actions à l'intérieur de ce plan.

En cas de cession des Actions inscrites dans un PEA et/ou PEA-PME, le produit de la cession doit être réinvesti dans les conditions nécessaires au respect de la durée exigée de conservation de ce plan.

Il est possible pour un même contribuable d'être titulaire d'un PEA « classique » et d'un PEA-PME. Il en résulte la possibilité d'investir 150 000 € maximum dans un PEA « classique » et 75 000 € maximum dans un PEA-PME, soit un investissement global de 225 000 € par contribuable.

Dans le cas d'un couple marié ou pacsé, l'investissement global sur des PEA pourrait être de 450 000 € décomposé en 2 PEA « classique » (150 000 € x 2) plus 2 PEA-PME (75 000 € x 2).

DATE DU RETRAIT	FISCALITÉ APPLICABLE
Avant 5 ans	Les gains sont soumis au PFU (12.8%) ou sur option globale au barème progressif de l'IR (cependant, les abattements pour durée de détention ne s'applique pas aux grains réalisés sur un PEA de moins de 5 ans) + 17.2% de prélèvements sociaux
Au-delà de la 5^e année	Les gains sont exonérés à l'IR, mais s'appliquent 17,2 % de prélèvements sociaux.

Tout retrait ou rachat avant la 5^e année entraîne la clôture du plan sauf dans les cas suivants :

Licenciement, mis en retraite anticipée ou invalidité du titulaire du plan ou de son conjoint marié ou pacsé. En revanche les plus-values seront soumises à l'impôt et aux prélèvements sociaux

Les sommes retirées doivent être affectées, dans le délai de trois mois suivant leur retrait, au financement de la création ou de la reprise d'une entreprise ou d'une société, qui doit être exploitée personnellement par le titulaire du plan, son conjoint, ses descendants ou ses ascendants. Dans ce cas, les plus-values issues de ce retrait seront exonérées d'impôt. Après la huitième année, il est possible de dénouer le PEA sous forme de rente viagère. Cette dernière bénéficiera alors de l'exonération des revenus au même titre que le PEA auquel elle fait suite.

En cas de décès du bénéficiaire de la rente viagère, la pension de réversion servie à son conjoint survivant, bénéficiera aussi de l'exonération d'impôt.

Les investisseurs pourront également conserver les Actions dans le registre nominatif de la Société (sans frais ni droits de garde) ou, le cas échéant, sur le compte-titres de leur choix soumis dans ce cas aux règles fiscales de droit commun

ÉLIGIBILITÉ 150-0 B TER

Textes de référence : Article 150-0 B ter du Code général des impôts

Il s'agit d'un dispositif permettant le report d'imposition de la plus-value sur les titres apportés à une société.

L'opération consiste dans un premier temps à apporter les titres d'une société d'exploitation à une holding soumise à l'impôt sur les sociétés et contrôlée par l'apporteur.

Dans un second temps, intervient la cession par la holding des titres apportés.

La plus-value calculée au moment de l'apport des titres de la société d'exploitation à la holding n'est pas soumise directement à l'impôt sur la plus-value des personnes physiques. Elle est placée en report d'imposition et sa fiscalisation est différée à la cession des titres de la holding bénéficiaire de l'apport.

Les titres apportés doivent être conservés au moins 3 ans avant de les céder afin d'éviter la fiscalité dans les conditions de droit commun de la plus-value d'apport.

Toutefois, le report d'imposition n'est pas remis en cause à la condition que la holding réinvestisse, dans les 2 ans suivant la cession des titres :

- au moins 50% du produit de cession dans des investissements éligibles (CGI art. 150-0 B ter, I-2°) si la cession est antérieure au 01/01/2019
- au moins 60% du produit de cession dans des investissements éligibles (CGI art. 150-0 B ter, I-2°) si la cession est postérieure au 01/01/2019

Plus précisément, le réinvestissement doit être opéré :

- soit dans le financement d'une activité opérationnelle, i.e. commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exclusion des activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier ;
- soit dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de sociétés exerçant une activité opérationnelle ou qui ont pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés opérationnelles ;
- soit dans l'acquisition d'une fraction du capital d'une ou plusieurs sociétés exerçant une telle activité, lorsque cette acquisition a pour effet de lui conférer le contrôle de chacune de ces sociétés ;
- soit, enfin, depuis l'intervention de l'article 115 de la loi de finances pour 2019, dans la souscription, sous conditions, de parts ou actions de certaines structures de capital investissement.
- Il s'agit des fonds communs de placement à risques (FCPR), des fonds professionnels de capital investissement (FPCI) ainsi que de certaines sociétés de capital-risque (SCR) et sociétés de libre partenariat (SLP), et de leurs équivalents européens.



STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement pourra être mise en œuvre par la Société directement, ou indirectement. Elle consacrera l'essentiel de son activité au marché résidentiel, notamment sur des projets composés d'une trentaine de logements.

Dans le cadre d'un investissement indirect, la société pourra (i) prendre des participations majoritaires ou minoritaires dans des Sociétés de Projet qui porteront les différents projets de promotion immobilière et de marchand de biens en France métropolitaine (et plus particulièrement en Ile-de-France) et auxquelles elle consentira des apports en compte courant, (ii) souscrire à des emprunts obligataires émis par des Sociétés de Projet ou (iii) consentir des apports en compte courant à la SARL Advisor, dont la Société détient actuellement 5 % du capital. Elle pourra co-investir avec des sociétés liées selon les règles énoncées dans le document d'information synthétique. La société de projet, société civile ou commerciale, aura la qualité de maître d'ouvrage et sera en charge de réaliser le projet immobilier en suivant l'évolution de la construction ou la rénovation du bien immobilier jusqu'à la commercialisation de ses lots.

La durée prévisionnelle de réalisation d'une opération immobilière est comprise entre 12 et 36 mois. Ce n'est qu'au terme de la réalisation de l'opération que la Société pourra bénéficier de la

plus-value générée.

Pour cette raison, la Société recommande aux Souscripteurs une période d'investissement comprise entre 4,5 ans et 5,5 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. La notion de rotations de projets caractérise les cycles d'achat et de revente d'actifs immobiliers. À ce titre, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que c'est au terme de ces cycles que la Société espère atteindre son objectif de performance optimale et être en mesure de distribuer les bénéfices à ses actionnaires. Le fonds est exposé au risque de liquidité.

POLITIQUE D'ENDETTEMENT

Compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir ainsi que des frais et charges de fonctionnement, la Société, directement ou via ses filiales, pourrait avoir recours à l'emprunt dans une proportion allant de 50 à 85 % du montant de l'investissement et le reste du financement s'effectuera à hauteur de 15 à 50 % par le biais de ses fonds propres.

Tout emprunt sera contracté aux taux et conditions de marché, lesquels sont susceptibles d'être différents de ceux en vigueur à la date du document d'information synthétique.



La Société sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée à l'unanimité des associés commandités et à la majorité des deux tiers des voix des associés commanditaires délibérant dans le cadre d'une décision extraordinaire.

Les investisseurs pourront donc, s'ils n'ont pas cédé leurs titres avant, sortir du capital de la Société à l'issue d'une durée de 4.5 à 5.5 ans selon la date de souscription à compter de l'ouverture des souscriptions.

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 entre les associés commanditaires et commandités comme suit :

- 20 % 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.

- 80 % de celui-ci reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.

La durée d'investissement conseillée est comprise entre 4.5 et 5.5 ans (dépendant de la date d'entrée de chaque investisseur) comprenant plusieurs périodes distinctes (tel que mentionné dans la frise chronologique ci-avant) :

- Une première période de collecte⁽¹⁾ correspondant à la période d'offre de un (1) an ; et
- Une seconde période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers)⁽²⁾ quatre ans et demi (4,5) ans.

Les actionnaires disposent d'un droit de retrait à partir de juillet 2021 et pourront l'exercer tel que décrit dans le document d'information synthétique.

Risque d'absence de liquidité pour le Souscripteur : les actions ne sont pas cotées mais les Souscripteurs 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 Souscripteurs bénéficient sous certaines conditions d'un droit de retrait statutaire (et du droit de rachat consécutif de leurs actions). L'attention des Souscripteurs est attirée sur le fait que leurs demandes de retrait pourraient ne pas être intégralement exécutées, et que la liquidité des actions n'est donc pas pleinement garantie.

LES MÉCANISMES DE RETRAIT

À compter du 1er juillet 2021 et jusqu'au 31 juillet 2024, les souscripteurs pourront effectuer des demandes de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception entre le 1er et le 31 juillet de chaque année.

Pour satisfaire ces demandes et au terme de la période de l'offre, la Société constituera annuellement une réserve de liquidité de 5 % du montant du capital social arrêté en N-1. Les retraits prendront effet par ordre de réception des demandes à la Société dans les conditions suivantes

AVANT L'ANNÉE 2024

Les demandes de retrait seront honorées si la Société dispose, grâce aux produits de son activité ou à la conservation des sommes correspondant à la réserve de liquidité, d'une trésorerie suffisante représentant 5 % du montant du capital social arrêté en N-1.

SI LES DEMANDES DE RETRAIT < 5 % DU MONTANT DU CAPITAL SOCIAL SOUSCRIT ARRÊTÉ EN N-1

Date de remboursement : au plus tard le 31 décembre de l'année au cours (année n) de laquelle la demande de retrait aura été notifiée.

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.

Financement du remboursement : Les fonds nécessaires au remboursement du retrait proviendront soit de la trésorerie liée à la réserve de liquidité, soit des produits de l'activité de la Société.

SI LES DEMANDES DE RETRAIT > 5 % DU MONTANT DU CAPITAL SOCIAL SOUSCRIT ARRÊTÉ EN N-1

Les demandes excédentaires seront alors honorées à compter du 1er 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.

À COMPTER DE L'ANNÉE 2024

À la fin de la période d'investissement / désinvestissement de 4,5 ans, les demandes de retrait notifiées entre le 1er juillet 2024 et le 31 juillet 2024 par les associés commanditaires seront honorées sans autre limite que celle du capital plancher de 37 000 euros.

Date de remboursement : au plus tard le 30 juin 2025.

Montant du remboursement : égal à la valeur liquidative des actions de la Société mentionnée dans le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale annuelle des associés commandités et à l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires tenues dans l'année au cours de laquelle le retrait est réalisé.

Financement du remboursement : Les fonds nécessaires au remboursement du retrait proviendront soit de la trésorerie liée à la réserve de liquidité, soit des produits de l'activité de la Société.

Dans le cas où les demandes n'auront pas pu être honorées au 30 juin 2025, les associés ayant souhaité se retirer seront traités comme tous les autres associés dans le cadre de la procédure de liquidation de la Société qui interviendra à partir du 31 décembre 2025



CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS

TAUX MAXIMAUX DE FRAIS ANNUELS
MOYENS (TFAM MAXIMUM⁽¹⁾)

	TFAM GESTIONNAIRE ET DISTRIBUTEUR MAXIMUM	DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMUM
Droits d'entrée ⁽²⁾	1,455 %	0,909 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,840 %	1,000 %
Frais de constitution	0,196 %	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	5,491 %	1,909 %

MODALITÉS SPÉCIFIQUES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »)

DESCRIPTION DES PRINCIPALES RÈGLES DE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE (« CARRIED INTEREST »)	ABRÉVIATION OU FORMULE DE CALCUL	VALEUR
Pourcentage des produits et plus-values nets de charges du fonds ou de la société attribuée aux parts ou titres de capital ou donnant accès au capital dotés de droits différenciés dès lors que le nominal des parts ou titres de capital ou donnant accès au capital ordinaire aura été remboursé au souscripteur ⁽³⁾	(PVD)	20 % (4)
Pourcentage minimal du montant des souscriptions initiales totales que les titulaires de titres de capital dotés de droits différenciés doivent souscrire pour bénéficier du pourcentage (PVD)	(SM)	Néant
Pourcentage de rentabilité de la Société qui doit être atteint pour que les titulaires de titres de capital dotés de droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD) ⁽⁵⁾	(RM)	100 % (6)

COMPARAISON NORMALISÉE, SELON TROIS SCÉNARIIS DE PERFORMANCE

SCÉNARIIS DE PERFORMANCE (évolution du montant des actions Performance Pierre 4 souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	MONTANTS TOTAUX, SUR UNE DURÉE DE 5,5 ⁽¹⁰⁾ ANS DE LA SOCIÉTÉ, POUR UN MONTANT INITIAL DES ACTIONS PERFORMANCE PIERRE 4 SOUSCRITES DE 1 000 € DANS LA SOCIÉTÉ			
	Montant initial des actions ordinaires souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée) ⁽¹¹⁾	Impact du carried interest ⁽¹²⁾	Total des distributions au bénéfice du souscripteur d'actions Performance Pierre 4 lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50 % (7)	1 000 €	165,00 €	0,00 €	335,00 €
Scénario moyen : 150 % (8)	1 000 €	165,00 €	67,00 €	1268,00 €
Scénario optimiste : 250 % (9)	1 000 €	165,00 €	267,00 €	2068,00 €

Attention, les scénariis ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective.

(1) La moyenne annuelle des frais est de 5,491 %. Sur une durée de 5,5 ans, le ratio global estimé est de 30,20 % (5,491*5,5). | (2) La Société ne facturera pas de frais de sortie aux Souscripteurs. | (3) Pourcentage des produits et plus-values nets de charges de la Société attribué à l'associé commandité, étant précisé que la part de l'associé commandité ne compose pas le capital social. | (4) Ce pourcentage (PVD) ne tient pas compte de ce que le ou les associés commandités et les associés commanditaires percevront, le cas échéant, lors de l'affectation des résultats en cours de vie sociale. Pour rappel, le bénéfice distribuable sera versé 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 montant de la quote-part du bénéfice distribuable qu'il serait ainsi décidé de verser aux associés correspondant au bénéfice distribué, sera réparti en priorité : (i) au remboursement (total ou partiel) du montant nominal libéré des actions détenues par les associés commanditaires, puis (ii) sous réserve que l'ensemble des actions des associés commanditaires ait été amorti, le solde du bénéfice distribué sera versé à concurrence de 20 % à (aux) l'associé(s) commandité(s) et 80 % aux associés commanditaires. A la date du présent document, il n'existe qu'un seul commandité, à savoir Horizon Invest. | (5) La Société ne propose pas de différentes catégories d'actions composant le capital social. | (6) Le produit net de la liquidation, après règlement du passif est employé d'abord à rembourser aux associés commanditaires le montant du capital versé sur leurs actions et non amorti. | (7) Ce taux correspond à une diminution linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 50 % sur 5,5 ans. | (8) Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 150 % sur 5,5 ans. | (9) Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 250 % sur 5,5 ans. | (10) La durée de 5,5 ans correspond à la période entre le 22 juin 2020 et la date de dissolution de la Société prévue le 31 décembre 2025. | (11) Ces frais correspondent exclusivement à la rémunération du Gérant et à la rémunération récurrente du distributeur. | (12) Ce montant ne tient pas compte de ce que le ou les associés commandités percevront, le cas échéant, lors de l'affectation des résultats en cours de vie sociale. Cf. note (4) ci-dessus.

PROCÉDURE DE LA SOUSCRIPTION

Le souscripteur doit envoyer son dossier de souscription complet soit électroniquement via signature électronique, soit par courrier avant le 21 juin 2021 minuit à l'adresse suivante :

HORIZON AM, Service Back Office, 15 rue Cortambert, 75116 PARIS

LES JUSTIFICATIFS À JOINDRE AU DOSSIER

POUR LES PERSONNES PHYSQUES

- Bulletin de souscription (en 3 exemplaires)
- Identification de l'investisseur
- Déclaration d'origine des fonds
- Justificatif d'origine des fonds
- Copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité (deux (2) pièces pour un résident français de nationalité étrangère)
- Copie d'un justificatif de résidence (facture : téléphonie fixe, eau, gaz, etc.) de moins de trois (3) mois
- Relevé d'identité bancaire
- Chèque ou ordre de virement
- Pour les PEA/PEA-PME-ETI : ordre de virement depuis le compte espèces



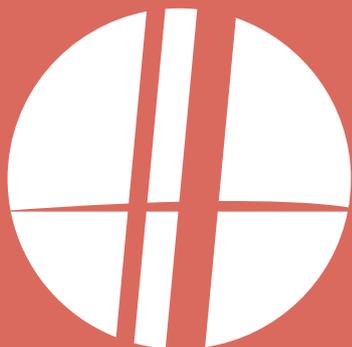
POUR LES PERSONNES MORALES

- Bulletin de souscription (en 3 exemplaires)
- Identification de l'investisseur
- Déclaration d'origine des fonds
- Justificatif d'origine des fonds
- Copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité du représentant légal
- Liste des personnes autorisées à agir pour le compte de la personne morale avec leurs pouvoirs et spécimen de signature (*document daté, avec en tête de la personne morale et signé par une personne de la direction, du secrétariat général ou des ressources humaines accompagné de la carte d'identité du signataire*)
- Registre du commerce émis depuis moins de trois (3) mois (extrait k-bis ou équivalent étranger traduit en français ou en anglais) et tout autre document dédié au profil du souscripteur
- Statuts à jour et signés par le représentant légal
- Relevé d'identité bancaire
- Chèque ou ordre de virement

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les actions seront attribuées aux Souscripteurs selon la règle « premier arrivé, premier servi ». La date de réception par le Gérant d'un dossier de souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception sera réputée être la date de réception de l'ensemble des éléments manquants. Une fois le dossier de souscription complet réceptionné, le Gérant en accusera bonne réception par envoi au Souscripteur d'un justificatif dans un délai de 15 jours.

MISE À DISPOSITION GRATUITE DU DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE

- Sur le site internet de la société (www.horizon-am.fr/performance-pierre-4-2020/)
- Sur demande (i) au bureau commercial du Gérant à l'adresse suivante : Horizon Asset Management, 15 rue Cortambert, 75116 Paris ou (ii) en contactant la Société par mail à l'adresse suivante : contact@horizon-am.fr



HORIZON
Asset Management

Siège social

21B rue Jacques Cartier

78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX

Bureau commercial

15 rue Cortambert

75116 PARIS

01 73 00 59 20

www.horizon-am.fr/performance-pierre-4-2020

contact@horizon-am.fr