Performance Pierre 4

HORIZON Asset Management

# UNE STRATÉGIE DE PRIVATE EQUITY* DÉDIÉE À L'IMMOBILIER FRANCILIEN

**capital investissement*

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

## ÉLIGIBLE AUX PEA ET PEA-PME[1] DÈS **5 250 €**[1]

**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.**

1 Dans la limite des plafonds disponibles et sous réserve de la règlementation 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.

# DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE

Les facteurs de risques ci-après sont décrits de manière plus détaillée 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.

## Principaux risques relatifs à la Société

### Risques liés à l'activité de la Société :

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

### Risques de dépendance à l'égard du Groupe Horizon :

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

### Risques de conflits d'intérêts :

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées (tel que défini dans la section VI du 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 maximum autorisé fixé à 21.000.000 euros). Les souscripteurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au capital.

### Risques liés au droit de retrait :

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

### Risque «« homme-clé» » :

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

### Risque lié à la situation financière de la société :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente Offre, la société dispose, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois. En effet, la société vient de finaliser une levée de fonds de plus de 7 millions d'euros et dispose, conformément au document d'information synthétique d'émission 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 tel qu'arrêtée en N+1.

### Risque d'absence de liquidité pour le Souscripteur :

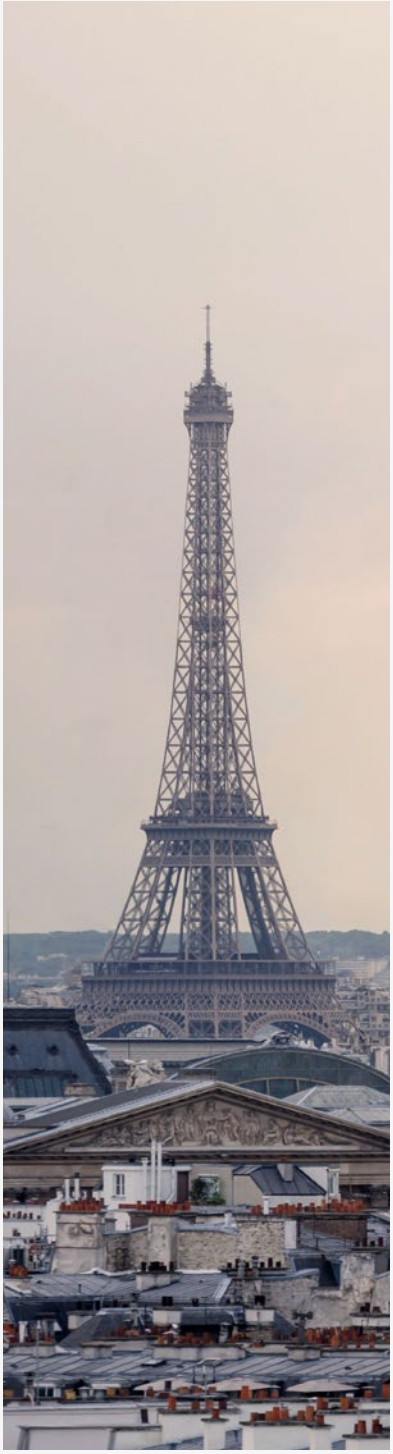
Les Actions ne sont pas cotées mais les Souscripteurs sont libres de céder leurs Actions, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 12 des statuts de la Société.
Par ailleurs, les Souscripteurs bénéficient sous certaines conditions d'un droit de retrait statutaire (et du droit 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.

### 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 Souscripteurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

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

# TABLE DES MATIÈRES




L'ÎLE-DE-FRANCE, UN MARCHÉ PORTEUR 04

LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE 05

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES 06

LA FISCALITÉ 07

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 08

LES MÉCANISMES DE RETRAIT 09

LES FRAIS 10

COMMENT SOUSCRIRE ? 11

# L'ÎLE-DE-FRANCE, UN MARCHÉ PORTEUR

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

Dans de nombreuses villes françaises, notamment en Ile-de-France, se loger en achetant ou en louant est devenu complexe en raison de nombreux facteurs, tels que le manque de logements dans le parc privé et social, le coût de la construction, le manque de terrains dans certaines zones et la réticence à la délivrance des autorisations administratives.En effet, les prix des logements en Ile-de-France ont été multipliés par 2,1 sur les 50 dernières années contre 1,6 en province[1].

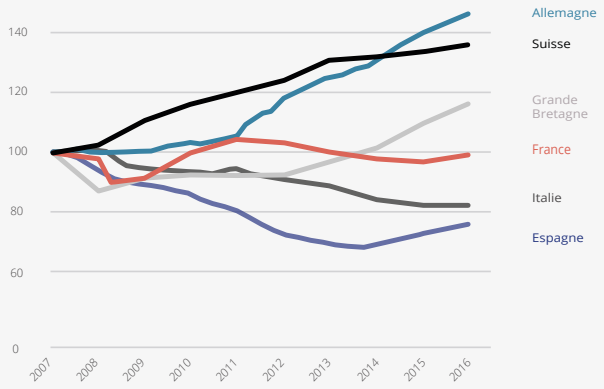
Cette déconnexion des prix s'explique par la structure du marché en Ile-de-France, caractérisée par un niveau de demande élevé et une pénurie chronique de foncier « non bâti », créant ainsi de l'étalement urbain et de fortes distorsions de marché. L'objectif fixé par la loi « Grand Paris » de 2010 était de tendre vers la construction de 1,5 million de logements supplémentaires à horizon 2030[2].

La baisse marquée des taux de crédit a provoqué un effet d'aubaine et a stimulé les ventes dans le secteur immobilier. Cette relance du marché immobilier s'est fait ressentir sur l'année 2017 puisqu'en un an, les mises en chantier ont progressé de 15,7 %, pour atteindre un total de 419.000 et les permis de construire ont augmenté de 8,2 % à 497.000. La baisse des taux d'intérêt a été fondamentale dans cette dynamique de relance car elle a permis à de nombreux jeunes ménages d'accéder à la propriété. En 2017, le marché immobilier est resté très soutenu. Bien qu'un léger tassement du marché soit probable en 2018-2019, le nouveau plan logement présenté fin septembre est favorable à terme via le choc d'offre et la prolongation pour quatre ans du dispositif Pinel et du Prêt à Taux Zéro (PTZ). L'accélération relative des prix et la poursuite d'une lente remontée des taux de crédit vont entamer la capacité d'achat des ménages.

Les ventes de logements neufs ont progressé depuis le début de l'année 2017 et sont restées stables en 2018[3].

[1] Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices notaires-INSEE
[2] Source : CROCIS - Observatoire de la CCI Paris Ile-de-France - Enjeux N°185 - 09/2016
[3] Source : France-Immobilier résidentiel - Évolutions récentes et perspectives 2018 - 2019

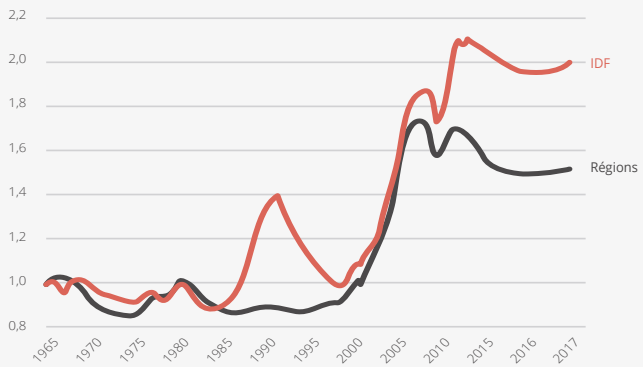
## ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN EUROPE




*2007 = Indice base 100*
*Evolution du 2e trimestre 2007 au 4e trimestre 2016*

*Source : The Economist*

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




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

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

# 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'Ile-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.

## 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 à 30 % du coût de la construction**
- **Nombre de logements inférieur à 40 unités**

## RÉHABILITATION

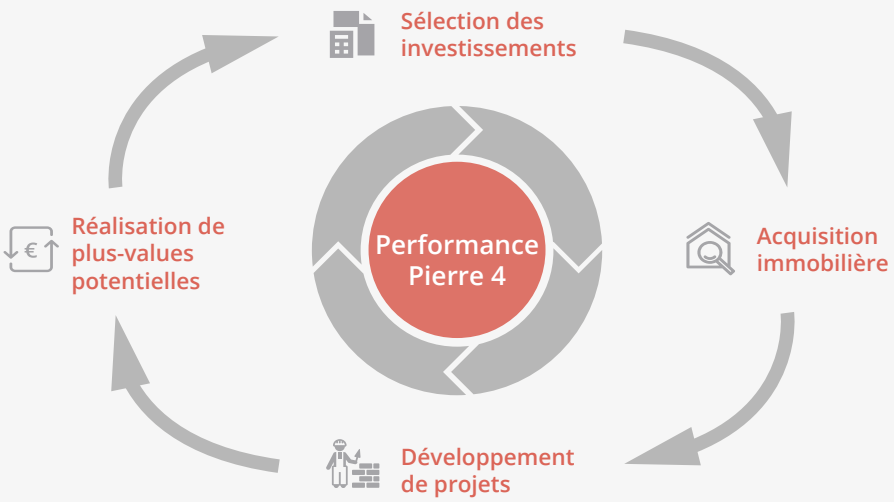
Un grand nombre de bâtis anciens ne sont plus en adéquation avec les attentes des futurs acquéreurs, aussi une transformation de ceux-ci devient nécessaire.

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 des biens à 90 %* de leur valeur marché**

* L'objectif de 90 % n'est pas garanti et se base sur 38 opérations de réhabilitation effectuées depuis 2010 par des sociétés du Groupe Horizon. Il ne présage pas du taux de revente des opérations futures.

# 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.

# LES 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 20 juin 2019 au 19 juin 2020 |
| **Clients cibles** | Personnes physiques et morales |
| **Date de limite de réception des souscriptions** | 19 juin 2020 à minuit |
| **Montant maximum de l'augmentation de capital** | 7 999 950 € |
| **Prix d'émission** | 105 € (100€ de valeur nominale et 5€ de prime d'émission) |
| **Montant minimum de souscription** | 5 250 € |
| **Durée d'investissement conseillée** | Comprise entre 5,5 ans et 6,5 ans (dépendant de la date d'entrée du souscripteur) |
| **Gérant** | Horizon Asset Management |
| **Partage des bénéfices distribuables** | Le Gérant envisage de proposer aux associés à chaque assemblée générale ordinaire annuelle, à partir du troisième exercice 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 :<br>• 20 % de ce solde reviendra à (aux) l'associé(s) commandité(s) ; et<br>• 80 % de ce solde reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions. |

# LA FISCALITÉ

## ÉLIGIBILITÉ AU 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 (les « Actions ») 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.

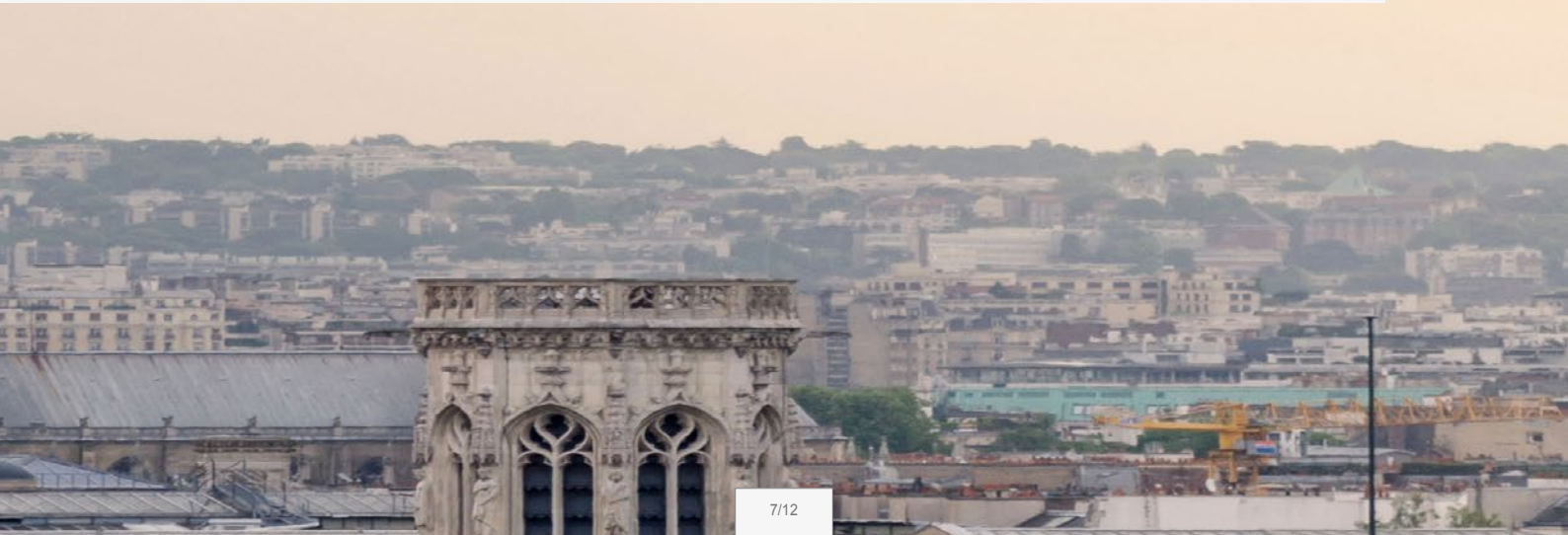
Dans le cas d'un couple marié ou pacsé, l'investissement global sur des PEA pourrait être de 450 000 € décomposé en 2 PEA « classique » (150 000 € x 2) plus 2 PEA-PME (75 000 € x 2).

| DATE DU RETRAIT | FISCALITÉ APPLICABLE |
|---|---|
| **Dans les 2 ans après l'ouverture** | Les gains sont soumis à l'IR au taux de 22,5 % + 17,2 % de prélèvements sociaux. |
| **Entre la 2ème et la 5ème année après l'ouverture** | Les gains sont soumis à l'IR au taux de 19 % + 17,2 % de prélèvements sociaux. |
| **Au-delà de la 5ème année** | Les gains sont exonérés à l'IR, mais s'appliquent 17,2 % de prélèvements sociaux. |

*Tout retrait ou rachat intervenant avant la 8ème année entraîne la clôture du plan et son titulaire perd le bénéfice du régime spécial pour les revenus encaissés et les plus-values réalisées après cette date.*
*Au-delà de la 8ème année, en cas de retrait ou rachat partiel le plan n'est pas clôturé et continue à fonctionner en franchise d'impôt sur le revenu, mais il n'est plus possible d'effectuer de nouveaux versements. Le retrait ou rachat total entraînent en revanche la fermeture définitive du plan.*

**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.**

**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.**



# LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement pourra être mise en œuvre par la Société directement, ou indirectement en prenant des participations 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. 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 prise de participation de la Société dans une société de projet pourra être majoritaire ou minoritaire et 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 5,5 ans et 6,5 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 pourra atteindre son objectif de performance optimale et être en mesure de distribuer les bénéfices à ses actionnaires.

## 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, aura 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.

## PÉRIODE D'INVESTISSEMENT CONSEILLÉE

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 6,5 ans 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 5,5 et 6,5 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) cinq ans et demi (5,5) ans.

Les actionnaires disposent d'un droit de retrait à partir de juillet 2019 et pourront l'exercer tel que décrit dans le document d'information synthétique.

# LES MÉCANISMES DE RETRAIT

À compter du 1er juillet 2019 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 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 5,5 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

# LES FRAIS

## 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] | 1,067 % | 0,667 % |
| Frais récurrents de gestion et de fonctionnement | 3,900 % | 1,000 % |
| Frais de constitution | 0,144 % | 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** | **5,111 %** | **1,667 %** |

## 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 SCÉNARII DE PERFORMANCE

*entre le montant des actions ordinaires souscrites par le Souscripteur, les frais de gestion et de distribution et le coût pour le Souscripteur du « carried interest » :*

| SCÉNARII 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 7,5 [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 € | 188,00 € | 0,00 € | 312,00 € |
| Scénario moyen : 150 % [8] | 1 000 € | 188,00 € | 62,40 € | 1 249,60 € |
| Scénario optimiste : 250 % [9] | 1 000 € | 188,00 € | 262,40 € | 2 049,60 € |

**Attention, les scénarii 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 5,111 %. Sur une durée de 7,5 ans, le ratio global estimé est de 38,33 % (5,111*7,5).***
*[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 d'information synthétique, 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 7,5 ans.*
*[8] Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 150 % sur 7,5 ans.*
*[9] Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 250 % sur 7,5 ans.*
*[10] La durée de 7,5 ans correspond à la période entre le 13 juin 2018 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 perçevront, le cas échéant, lors de l'affectation des résultats en cours de vie sociale. Cf. note (4) ci-dessus.*

# COMMENT SOUSCRIRE ?

## PROCÉDURE DE LA SOUSCRIPTION

Le souscripteur doit envoyer son dossier de souscription complet soit électroniquement via signature électronique, soit par courrier avant le 19 juin 2020 minuit à l'adresse suivante :

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

### LE DOSSIER COMPLET COMPREND LES ÉLÉMENTS SUIVANTS

**Les documents originaux dûment complétés, datés et signés ci-dessous :**

- Bulletin de souscription en 3 exemplaires
- Fiche de connaissance client
- Identification de l'investisseur
- Déclaration d'origine des fonds

**Les justificatifs à joindre au dossier :**

PERSONNE PHYSIQUE

- Pièce d'identité Recto/Verso en cours de validité *(2 pièces pour un résident français de nationalité étrangère)*
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois *(facture : téléphone fixe, gaz, eau, etc.)*
- RIB du souscripteur
- Justificatif d'origine des fonds
- Chèque ou ordre de virement
- PEA/PEA-PME : ordre de virement depuis le compte espèces

PERSONNE MORALE

- Statuts à jour de la société signés par le représentant légal
- Kbis daté de moins de 3 mois
- RIB de la société
- Pièce d'identité Recto/Verso du représentant légal
- Justificatif de domicile du représentant légal de moins de 3 mois *(facture : téléphone fixe, gaz, eau, etc.)*
- Liste des personnes autorisées à agir pour le compte de la société avec leurs pouvoirs et exemple de signature
- Justificatif d'origine des fonds
- 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-4-2019/)
- Au siège social (21 B rue Jacques Cartier, 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX) et au bureau commercial du Gérant (15 rue Cortambert, 75116 PARIS)

Une solution proposée par

HORIZON
Asset Management

SIEGE SOCIAL
21 B rue Jacques Cartier
78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX

BUREAU COMMERCIAL
15 rue Cortambert
75116 PARIS

CONTACT
01 73 00 59 20
www.horizon-am.fr/performance-pierre-4-2019
contact@groupe-horizon.fr

Les statuts, la valeur liquidative ainsi que toutes autres informations pratiques concernant la Société seront disponibles gratuitement auprès de Horizon Asset Management ou sur son site internet : www.horizon-am.fr. Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention d'actions de la société peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller. La responsabilité de la société de gestion de portefeuille Horizon Asset Management ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes au document d'information synthétique. Cette société est enregistrée en France et réglementée par l'AMF. La société de gestion de portefeuille Horizon Asset Management est agréée en France et réglementée par l'AMF. Les informations ici fournies sont exactes et à jour.