

# PERFORMANCE PIERRE 5

Une stratégie de private equity\* dédiée à  
l'immobilier résidentiel en France

\*capital investissement

**Approbation  
AMF n°21-269  
en date  
du 01/07/2021**

<https://horizon-am.fr/performance-pierre-5>

**ÉLIGIBLE AUX PEA ET PEA-PME-ETI<sup>1</sup>  
DÈS 10 000 €<sup>2</sup>**

## L'INVESTISSEMENT DANS LA SOCIÉTÉ POURRA ÊTRE BLOQUÉ JUSQU'AU 29/02/28

Communication à caractère promotionnel.

Le prospectus relatif à cette offre au public d'actions ordinaires non cotées émises par Performance Pierre 5 (« PP5 » ou l'« Emetteur ») 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 et n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Le prospectus a été approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et est valide jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2022 à minuit 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 d'inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-269.

Les investisseurs sont invités à lire le prospectus avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les valeurs mobilières. Les risques liés à cette opération figurent dans les sections « facteurs de risques » du Prospectus et notamment un risque de perte en capital et un risque d'absence de liquidité. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de PP5. Le produit n'est pas simple et peut être difficile à comprendre. 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 (<http://horizon-am.fr/performance-pierre-5>) ou directement via le lien <https://horizon-am.fr/performance-pierre-5-doc/prospectus.pdf>. Les facteurs de risques sont énoncés dans le Prospectus et résumés en page 2 du présent document. 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.

<sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Offre de 30.000.000 € - Nombre d'actions proposées : 300.000 - Montant minimum de souscription : 10.000 € soit 100 actions minimum - Seuil de caducité : 1.500.000 €.

Performance Pierre 5 est une société en commandite par actions à capital variable minimum de 37.000 euros | Siège social : 21 B rue Jacques Cartier – 78960 Voisins-le-Bretonneux - RCS : 827 490 715 Versailles | Performance Pierre 5 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.

Réf.: PP5-20210709

# FACTEURS DE RISQUES

## PRINCIPAUX RISQUES RELATIFS À LA SOCIÉTÉ

### 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 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.

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

L'activité de promotion immobilière/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 plus amplement décrits dans la section 2 du Prospectus. Notamment 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.

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

### 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, Horizon Asset Management agit en qualité de Gérant de la Société qui (i) est détenue au sein du Groupe Horizon à 96,34 % par HAM Holding, 1,83 % par Horizon et 1,83 % par Hauterive, (ii) détient 100 % de Horizon Invest (l'associé commandité de la Société). Par ailleurs, Horizon Engineering Management intervient en qualité de prestation de services en qualité de prestataire de service essentiel externalisé au profit de Horizon Asset Management et assure à ce titre une mission d'assistance en matière de sourcing et de pilotage d'opérations immobilières et en matière de communication et marketing.

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

### Risques de conflits d'intérêts

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre, d'une part, la Société (et ses investisseurs) et, d'autre part, les Sociétés Liées pourraient se manifester dans la répartition des dossiers d'investissement entre la Société et les Sociétés Liées.

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

### 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. Le Prospectus présente les frais maximums calculés à partir d'un scénario minimaliste correspondant à une collecte de 1 500 000 €.

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

### Risques liés au démarrage de la Société

La Société ayant été immatriculée le 3 février 2017, elle n'a pas de comptes historiques et n'a, à la date du Prospectus, réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées

prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats bénéficiaires.

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

### Risques liés à l'endettement

Compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir et des frais et charges de fonctionnement de la Société exposés dans le Prospectus, la Société devrait recourir à l'emprunt 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.

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

### 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 en cours de vie sociale par Horizon Invest en qualité d'associé commandité de la Société qui est une filiale détenue à 100 % par le Gérant.

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

### Risque « homme-clé »

Un des critères fondamentaux de développement de l'activité de la Société repose sur la présence de Mehdi GAJJ, président de Horizon Asset Management. 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. La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est moyenne et que son impact serait faible.

### 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. 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."

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

## PRINCIPAUX RISQUES PROPRES AUX ACTIONS OFFERTES

### 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. L'attention des investisseurs est attirée sur les faits suivants :

- leurs demandes de retrait pourraient ne pas être intégralement exécutées, et la liquidité des Actions n'est donc pas pleinement garantie.
- Tout associé qui cesse de faire partie de la Société, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés de la Société et les tiers, de toutes les obligations de la Société existant au moment de son retrait. La responsabilité des associés commanditaires ne pourra cependant excéder le montant de leurs apports au capital social (c'est-à-dire la valeur de souscription de leurs actions).
- aucun associé commanditaire ne pourra exercer son droit de retrait avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022. Les demandes de retrait devront être transmises entre le 1<sup>er</sup> et 31 juillet de chaque année.

À l'exception des demandes de retrait effectuées à partir de l'année 2027, les demandes de retrait ne peuvent avoir 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.

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

### Risque de caducité de l'Offre

L'Offre sera caduque si, à l'issue de la période de souscription des Actions, le montant total des souscriptions est inférieur à 1 500 000 €. Dans un tel cas, les souscriptions reçues seront intégralement remboursées aux Investisseurs immédiatement après le Terme. 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 €. 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 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.

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

### Risque de dilution des investisseurs

Au-delà de la variabilité du capital, la durée de la période de souscription des Actions (une année) pourrait avoir pour effet de diluer les investisseurs ayant souscrit des Actions en début de période de souscription.



## LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les facteurs de risques ci-contre sont décrits de manière plus détaillée dans les sections « facteurs de risques » du Prospectus.

La présente description 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 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.

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

### Risque d'absence de liquidité pour l'investisseur

Les Actions ne sont pas cotées ; l'investisseur peut toutefois librement céder ses Actions, sous réserve de respecter la procédure d'agrément statutaire, et bénéficier sous certaines conditions du droit de retrait statutaire (et du droit de rachat consécutif de ses actions). Les conditions et modalités du droit de retrait ainsi que le financement par la Société des demandes de retrait sont décrites dans le 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.

### 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 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.

<sup>1</sup> 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.

# HORIZON AM, SPÉCIALISTE DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL NON COTÉ



Agréée par l'AMF depuis juin 2016, Horizon Asset Management (Horizon AM) 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.

# TABLE DES MATIÈRES



<b>Facteurs de risques</b>	<b>02</b>
<b>La société de gestion</b>	<b>06</b>
<b>Un marché résilient</b>	<b>07</b>
<b>Exemples de projets financés</b>	<b>08</b>
<b>La politique d'investissement</b>	<b>10</b>
<b>Les mécanismes de retrait</b>	<b>12</b>
<b>Les frais</b>	<b>13</b>
<b>Comment souscrire ?</b>	<b>14</b>
<b>Les caractéristiques principales</b>	<b>15</b>



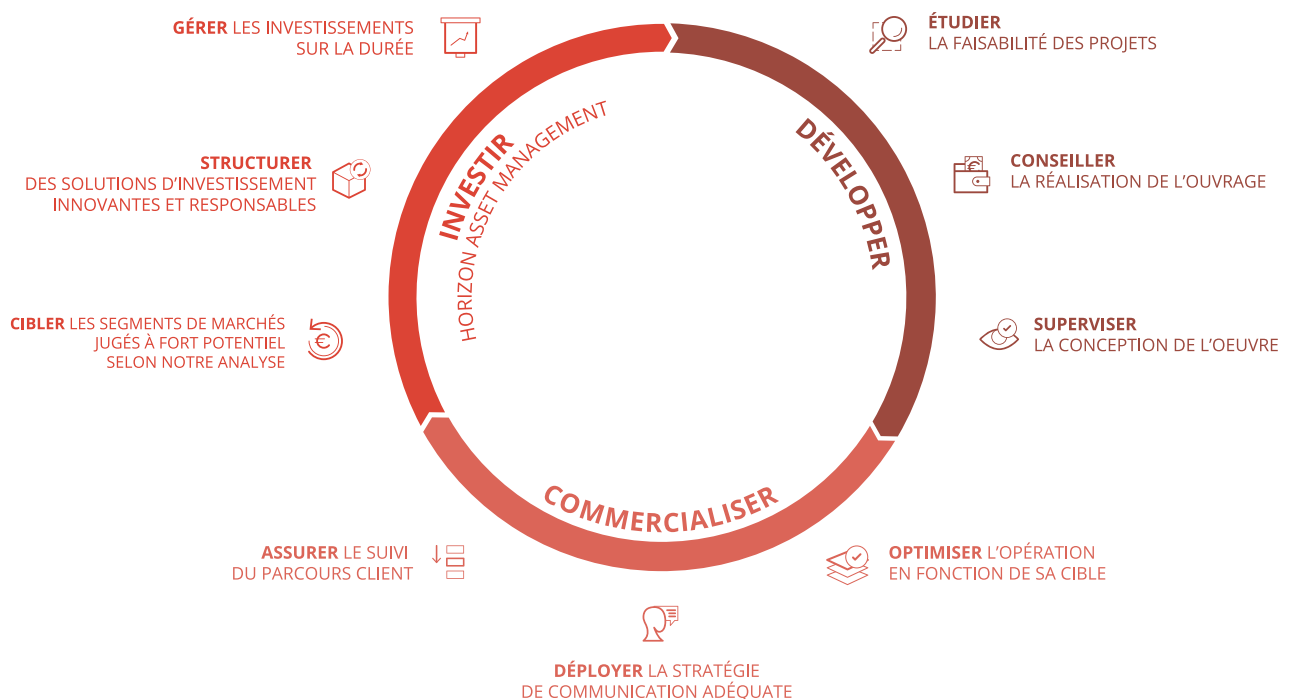
Performance Pierre 5 est une société en commandite par actions à capital variable minimum de 37.000 euros  
Siège social : 21 B rue Jacques Cartier – 78960 Voisins-le-Bretonneux - RCS : 827 490 715 Versailles

Performance Pierre 5 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.

## HORIZON AM, ACTEUR DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

Les prestataires de service sur lesquels la Société et les sociétés de projet pourront s'appuyer dans le cadre des leurs opérations, notamment en matière de développement et de communication, pourront être des membres du groupe Horizon. Afin de gérer au mieux les risques potentiels de conflits d'intérêts résultant de cette situation, le Gérant a notamment créé 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.



## UNE ACTIVITÉ AU CŒUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

### ■ LES CHIFFRES CLÉS D'HORIZON AM

**85 M€**  
de montant levé\*

**68**  
opérations immobilières

**1 900**  
lots

Données au T4 2020

\*Depuis la création du Groupe Horizon en 2010, le Gérant a levé 85.724.000 euros



# UN MARCHÉ RÉSILIENT

## 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.

2020

COMMERCE

-54 %<sup>1</sup>

BUREAUX

-45 %<sup>2</sup>

HÔTELLERIE

-82 %<sup>3</sup>

RÉSIDENTIEL

-5 %<sup>4</sup>

Perspectives

2021

Tension sur les rendements et correction des prix en cours<sup>5</sup>

VOLUMES<sup>6</sup>



PRIX AU M<sup>2</sup> <sup>7</sup>



Évolution 2019-2020

#### Sources

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

<sup>2</sup> <https://www.cbre.fr/fr/a-propos-de-cbre/espace-presse/communiqués-de-presse/bureaux/2020--une-annee-chahutee-pour-le-marche-de-l-immobilier-en-france>

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

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

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

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

<sup>7</sup> <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.



# EXEMPLES DE PROJETS FINANCÉS<sup>1</sup>

## RÉSIDENCE DE HAUT STANDING (92)



L'opération se compose 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).

### EN BREF

Montant investi par ADVISOR : ..... **1 510 000 €**

Recours à l'emprunt bancaire : ..... **Non**

Financement : ..... **Partiel**

Investissement : ..... **Indirect**

## ENSEMBLE RÉSIDENTIEL (95)



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

### EN BREF

Montant investi par Performance Pierre 4 : ..**750 000 €**

Recours à l'emprunt bancaire : ..... **Non**

Financement : ..... **Intégral**

Investissement : ..... **Direct**

## RÉSIDENCE DE HAUT STANDING (75)



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

### EN BREF

Montant investi par Performance Pierre 4 : ....**1 856 000 €**

Recours à l'emprunt bancaire : ..... **Non**

Financement : ..... **Partiel**

Investissement : ..... **Direct**

<sup>1</sup> Exemples illustrant des projets financés par Horizon AM directement ou indirectement et intégralement ou partiellement. Horizon AM ne peut s'engager sur le fait que les projets financés par PP5 correspondront exactement en termes de taille, zone géographique...



## ENSEMBLE RÉSIDENTIEL (77)



Le projet consiste en la réalisation de 58 logements collectifs sur deux immeubles sur un terrain situé à 2 km d'une gare.

### EN BREF

Montant investi par Performance Pierre 4 : ....**490 000 €**  
 Recours à l'emprunt bancaire : .....**Non**  
 Financement : ..... **Partiel**  
 Investissement : ..... **Indirect**

## RÉSIDENTICE AVEC COMMERCES (38)



La résidence à taille humaine se compose de 17 logements, 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.

### EN BREF

Montant investi par ADVISOR : .....**700 000 €**  
 Recours à l'emprunt bancaire : .....**Non**  
 Financement : ..... **Intégral**  
 Investissement : ..... **Indirect**

## RÉSIDENTICE DE HAUT STANDING (78)



Les logements de la résidence seront vendus dans le cadre d'un montage en démembrement d'une durée de 15 ans. Seuls 7 logements seront proposés à la commercialisation déclinés du 2 au 4 pièces.

### EN BREF

Montant investi par Performance Pierre 4 : ....**200 000 €**  
 Recours à l'emprunt bancaire : .....**Non**  
 Financement : ..... **Intégral**  
 Investissement : ..... **Indirect**

## 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'Île-de-France et de la Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle pourra être mise en œuvre par la Société indirectement en prenant des participations dans des Sociétés de Projet auxquelles elle consentira des apports en compte courant, en souscrivant à des emprunts obligataires émis par des Sociétés de Projet ou en consentant des apports en compte courant à une Société Liée qui porteront les différents projets de promotion immobilière et de marchand de biens. Elle consacrera l'essentiel de son activité au marché résidentiel. De plus, la Société n'a pas vocation à investir dans des actions de préférence.

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 coinvestir 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. À 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.

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 période d'investissement comprise entre 6 ans et 7 ans (du fait de la période de souscription de 12 mois) 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.

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 4.4.4 du 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.



## POLITIQUE D'ENDETTEMENT

Compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir ainsi que des frais et charges de fonctionnement exposés dans le Prospectus, la Société, indirectement, 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.

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. Les risques liés à l'emprunt sont énoncés dans le Prospectus et figurent au paragraphe « Risques liés à l'endettement » en page 2 de ce document.

## PÉRIODE D'INVESTISSEMENT CONSEILLÉE



La Société sera dissoute automatiquement le 29 février 2028, 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 7 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 :

- 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. À défaut d'accord entre les associés commandités sur cette répartition, celle-ci est faite à parts égales entre eux.

- 95 % 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 6 et 7 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) de six ans (6 ans).

Les actionnaires disposent d'un droit de retrait à partir de juillet 2022 et pourront l'exercer tel que décrit dans la section 4.4.6 de la partie 1 du Prospectus.



# LES MÉCANISMES DE RETRAIT

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 et jusqu'au 31 juillet 2026, les investisseurs pourront effectuer des demandes de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception **entre le 1<sup>er</sup> 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 :

## ENTRE 2022 ET 2026

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 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 alors honorées à compter du 1<sup>er</sup> juillet de l'exercice suivant (année N+1), sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon leur ordre d'ancienneté et en priorité par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait faites sur l'année N+1. -

**Montant du remboursement :** égal à la valeur liquidative des actions de la Société 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.

La Valeur Liquidative est mentionnée dans le rapport de gestion qui est approuvé dans les six mois de la clôture des comptes, soit au plus tard le 30 juin de chaque exercice. Dès lors, les demandes de retrait, intervenant à partir du 1<sup>er</sup> juillet, sont effectuées à cours connu.

## À COMPTER DE L'ANNÉE 2027

À la fin de la période d'investissement / désinvestissement, les demandes de retrait notifiées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2027 et le 31 juillet 2027 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 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.

**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 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).

# LES FRAIS

Les tableaux ci-après sont calculés à partir d'un scénario minimaliste (collecte de 1.500.000 €) pour ne faire apparaître que les niveaux maximums susceptibles d'être perçus auprès des investisseurs.

## CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS

	TAUX MAXIMAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM MAXIMUM <sup>(1)</sup> )	
	TFAM GÉRANT ET DISTRIBUTEUR MAXIMUM	DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMUM
Droits d'entrée <sup>(2)</sup>	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
<b>TOTAL TTC</b>	<b>4,156 %</b>	<b>1,715 %</b>

(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.

(2) La Société ne facturera pas de frais de sortie aux investisseurs.

## COMPARAISON NORMALISÉE, SELON TROIS SCÉNARIIS DE PERFORMANCE

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

SCÉNARIIS DE PERFORMANCE (évolution de la valeur des Actions souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	MONTANTS TOTAUX, SUR 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, 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) <sup>(4)</sup>	Impact du carried interest <sup>(5)</sup>	Total des distributions au bénéfice de l'investisseur d'actions lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50 % <sup>(1)</sup>	1 000 €	175 € <sup>(6)</sup>	0,00 €	325,12 € <sup>(9)</sup>
Scénario moyen : 150 % <sup>(2)</sup>	1 000 €	175 € <sup>(6)</sup>	16 € <sup>(7)</sup>	1 308,86 € <sup>(10)</sup>
Scénario optimiste : 250 % <sup>(3)</sup>	1 000 €	175 € <sup>(6)</sup>	66 € <sup>(8)</sup>	2 258,86 € <sup>(11)</sup>

**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) 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 % rétrocédé aux distributeurs).

(5) 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

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

# COMMENT SOUSCRIRE ?

## PROCÉDURE DE LA SOUSCRIPTION

L'investisseur doit envoyer son dossier de souscription complet avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022 à minuit :

**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 résidence de moins de 3 mois (facture : téléphone fixe, gaz, eau, etc.)
- RIB du investisseur
- Justificatif d'origine des fonds
- Chèque ou ordre de virement

### 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 résidence 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 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 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 aux Investisseurs d'un justificatif dans un délai de 15 jours.

## MISE À DISPOSITION GRATUITE DU PROSPECTUS

- Sur le site internet de la société <http://horizon-am.fr/performance-pierre-5> ou directement via le lien <https://horizon-am.fr/performance-pierre-5-doc/prospectus.pdf>
- Au siège social (21 B rue Jacques Cartier, 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX) et au bureau commercial du Gérant (15 rue Cortambert, 75116 PARIS)
- Sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org))

# LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

<b>Forme juridique de la Société</b>	Société en commandite par actions à capital variable
<b>Code ISIN</b>	FR0013510740
<b>Activité de la Société</b>	La Société PERFORMANCE PIERRE 5 a pour activité la réalisation d'opérations de réhabilitation, de construction, de revente d'immeubles neufs et de marchand de biens, en France et plus particulièrement dans les métropoles.
<b>Date d'immatriculation</b>	03 février 2017
<b>Durée de la Société</b>	Jusqu'au 29 février 2028
<b>Seuil de caducité</b>	1.500.000 €
<b>Date d'approbation de l'AMF</b>	1 <sup>er</sup> juillet 2021
<b>Période de l'offre</b>	Du 2 juillet 2021 au 1 <sup>er</sup> juillet 2022 à minuit
<b>Clients cibles</b>	Personnes physiques et morales
<b>Date de limite de réception des souscriptions</b>	1 <sup>er</sup> juillet 2022 à minuit
<b>Montant maximum de l'augmentation de capital</b>	30.000.000 €, soit 300.000 actions
<b>Prix d'émission</b>	100 € correspondant à la valeur nominale
<b>Montant minimum de souscription</b>	10.000 €, soit 100 actions
<b>Durée d'investissement conseillée</b>	Comprise entre 6 ans et 7 ans (dépendant de la date d'entrée de l'investisseur)
<b>Gérant</b>	Horizon Asset Management
<b>Partage des bénéfices distribuables</b>	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 : - 5 % de ce solde reviendra à (aux) l'associé(s) commandité(s) ; et - 95 % de ce solde reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.
<b>Taux maximaux de frais annuels moyens (gérants et distributeurs)</b>	4,156 %
<b>TRI Cible</b>	6%



[www.horizon-am.fr/  
performance-pierre-5](http://www.horizon-am.fr/performance-pierre-5)  
[contact@horizon-am.fr](mailto:contact@horizon-am.fr)



Siège social  
21B rue Jacques Cartier  
78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX



01 73 00 59 20

Bureau commercial  
15 rue Cortambert  
75116 PARIS

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 Comptes au 30 septembre 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. 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 prospectus. 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.