

Horizon AM, spécialiste du *private equity* en immobilier, lance Performance Pierre 4, une société répondant à sa stratégie d'investissement en France

Paris, le 26 juin 2018. Horizon AM, société de gestion française, spécialiste du Capital Investissement dans le secteur de l'immobilier résidentiel en France et en Allemagne, annonce le lancement de Performance Pierre 4, un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA).

Performance Pierre 4 participe au financement d'actifs immobiliers, il est positionné sur le segment de la promotion immobilière et du marchand de biens en France, avec une attention particulière sur l'Île-de-France.

Performance Pierre 4 prend la forme d'une Société en Commandite par Actions (SCA) à capital variable ayant un objectif de collecte de 20.000.000 € qui permettra d'investir dans un portefeuille minimum de 15 projets immobiliers.

Accessible à partir de 5.000 €¹, Performance Pierre 4 est éligible au PEA et/ou un PEA-PME². L'Autorité des marchés financiers a apposé son visa sur le prospectus relatif à l'offre au public de titres financiers non cotés en date du 12 juin 2018 (visa n° 18-243).

Arnaud Monnet, Directeur général : « Performance Pierre 4 s'inscrit dans la stratégie déclinée jusqu'à présent par Horizon AM qui repose sur la combinaison de notre logique de Capital-Investissement appliquée à l'immobilier résidentiel. Ce fonds offre de véritables perspectives sur le marché porteur qu'est l'Île-de-France. »

En 2016, Horizon AM avait déjà lancé deux Sociétés de Libre Partenariat (SLP) répondant à ces mêmes stratégies sur la France et l'Allemagne, une première dans le secteur immobilier.

Performance Pierre 4 : une stratégie *private equity*³ dédiée à l'immobilier résidentiel francilien

- **Activité** : financement d'opérations de promotion et de réhabilitation immobilières sur le marché à fort potentiel de l'Île-de-France.
- **Caractéristiques de l'offre** : accessible aux investisseurs non professionnels, pour un montant de souscription minimum de 5 000 € avec un objectif de collecte de 20.000.000 €. La période de souscription a démarré le 13 juin 2018 et prendra fin le 13 juin 2019 à minuit pour une durée d'investissement conseillée comprise entre 6,5 et 7,5 ans (dépendant de la date de souscription).
- **Seuil de Caducité** : annulation de l'offre si les souscriptions portent sur un nombre inférieur à 30.000 actions nouvelles, soit une souscription d'actions en montant inférieure à 3.000.000 d'euros.
- **Fiscalité** : possibilité de profiter d'une exonération sur les plus-values en logeant les titres souscrits dans un PEA et/ou un PEA-PME.

¹ Soit 50 actions sur un nombre maximum total de 200 000 actions potentielles si la Société lève 20.000.000 €

² Dans la limite des plafonds disponibles, 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.

³Capital investissement

L'immobilier résidentiel francilien : un marché porteur

Depuis une cinquantaine d'années, la population française a cru de près de 65%, passant de 41.000.000 à 67.000.000 habitants (source Insee : bilan démographique 2017) et les mises en chantier de nouveaux logements n'ont jamais réussi à engranger cette densité croissante de la population créant progressivement une pénurie de logement très marquée dans des zones à forte activité économiques comme l'Ile-de-France. L'objectif d'ouverture de chantiers fixé par l'Etat dans le cadre de la loi sur le Grand Paris avait été fixé à 70.000 logements, objectif qui a pour la première fois été atteint en 2016 (source Insee « Bilan économique 2016 Ile-de-France – construction 2016, une très bonne année pour la construction et la commercialisation de logements neufs ») mais qui ne rattrapera jamais la pénurie cumulée des années antérieures. Ce déséquilibre entre la carence de logements et la baisse des taux de crédit ces 5 dernières années a provoqué un effet d'aubaine en stimulant les ventes dans le secteur immobilier.

C'est dans ce contexte très favorable que Performance Pierre 4 entend profiter de cette dynamique en offrant aux investisseurs privés la possibilité de participer au financement de projets immobiliers.

À propos du Groupe HORIZON

Fondé en 2010, le Groupe HORIZON intervient dans la conception, la réalisation et la commercialisation d'opérations immobilières sur le marché de l'immobilier résidentiel en France et en Allemagne. À travers la société de gestion Horizon AM, le Groupe HORIZON a permis à plus de 500 investisseurs privés et institutionnels d'accéder à des opportunités d'investissement immobilier en France et en Allemagne. Depuis sa création, le Groupe Horizon a participé à la collecte de plus de 60.000.000 € et a développé une cinquantaine de programmes de promotion et de réhabilitation immobilière. Le Groupe s'entoure d'un réseau de partenaires, s'agissant principalement de conseillers en investissements financiers (CIF) et des prestataires de services d'investissement (PSI), pour promouvoir ses solutions.

Avertissement : L'attention du public est attirée sur les risques liés à ces opérations, notamment un risque de perte en capital. Les facteurs de risque liés à l'offre sont présentés dans la section « facteurs de risques » du prospectus, disponible sans frais sur le site de la société et sur le site de l'Autorité des marchés financiers.

Toutes les modalités de l'offre relatives aux frais et au mécanisme de retrait des investisseurs sont énoncées dans le prospectus.

En application des articles L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a apposé le visa numéro 18-243 en date du 12 juin 2018 sur le prospectus

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais au siège de la Société (21 rue Jacques-Cartier - 78 960 Voisins-le-Bretonneux) et à son bureau commercial (15 rue Cortambert, 75116 PARIS) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et sur son site internet (<http://horizon-am.fr/performance-pierre-4>) ainsi que sur le site de l'AMF (<http://www.amf-france.org>).

Contact presse

Laëtitia BAUDON – Agence Shan

Tél : 01.44.50.58.79 / 06.16.39.76.88

Email : laetitia.baudon@shan.fr

Réserve de Liquidité :

La Société s'engage à faire annuellement sur le bénéfice de l'exercice, sous réserve de l'existence d'un bénéfice distribuable suffisant à la clôture du dernier exercice clos, un prélèvement affecté à la formation d'un fonds de réserve, dit "réserve de liquidité" représentant 5% du capital social arrêté à la clôture du dernier exercice clos (la "**Réserve de Liquidité**"). Aux fins de clarté, ce prélèvement n'est pas requis lorsque la Réserve de Liquidité atteint déjà le seuil de 5% susvisé.

Tableau des scénarii :

<p align="center">SCENARIO MINIMALISTE Souscription à l'Offre pour 3 millions d'euros (Seuil de Caducité)</p>	<p align="center">SCENARIO MEDIAN Souscription à l'Offre pour 12 millions d'euros (objectif de collecte médian)</p>	<p align="center">SCENARIO MAXIMALISTE Souscription à l'Offre pour 20 millions d'euros (objectif de collecte maximaliste)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Frais de constitution globaux : frais de constitution de 120.000 euros TTC et pas de frais de communication engagé avant d'atteindre le Seuil de Caducité de 3 millions d'euros). - Frais fixes : 72.000 euros TTC pour les frais de traitements administratifs et logistiques, comptables, juridiques, experts comptables, avocats, CAC et dépositaires - Frais de levées de fonds : 6 % de la collecte pour la rémunération du gérant (dont 1 % pour les honoraires de commercialisation et 5 % rétrocédé aux distributeurs), soit 180.000 euros Soit un montant total de 372.000 euros TTC 	<ul style="list-style-type: none"> - Frais de constitution globaux : frais de constitution de 180.000 euros TTC et frais de communication de 36.000 euros TTC). Au total 216 000 € TTC - Frais fixes : 168 000 euros TTC pour les frais de traitements administratifs et logistiques, comptables, juridiques, experts comptables, avocats, CAC et dépositaires - Frais de levées de fonds : 8 % de la collecte pour la rémunération du gérant (dont 3 % pour les honoraires de commercialisation et 5 % rétrocédé aux distributeurs), soit 960.000 euros Soit un montant total de 1.344.000 euros TTC 	<ul style="list-style-type: none"> - Frais de constitution globaux : frais de constitution de 180.000 euros TTC et frais de communication de 36.000 euros TTC). Au total 216 000 € TTC - Frais fixes : 168 000 euros TTC pour les frais de traitements administratifs et logistiques, comptables, juridiques, experts comptables, avocats, CAC et dépositaires - Frais de levées de fonds : 8 % de la collecte pour la rémunération du gérant (dont 3 % pour les honoraires de commercialisation et 5 % rétrocédé aux distributeurs) soit 1.600.000 euros Soit un montant total de 1.984.000 euros TTC
<ul style="list-style-type: none"> - Frais estimés sur la première année d'exercice : 12,40 % - Trésorerie disponible (Réserve de Liquidité comprise) pour réaliser les opérations immobilières : 2.478.000 euros TTC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Frais estimés sur la première année d'exercice : 11,20 % - Trésorerie disponible (Réserve de Liquidité comprise) pour réaliser les opérations immobilières : 10.056.000 euros TTC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Frais estimés sur la première année d'exercice : 9,92 % - Trésorerie disponible (Réserve de Liquidité comprise) pour réaliser les opérations immobilières : 17.016.000 euros TTC.

Nota : Sur le scénario minimaliste, les frais estimés la première année sont de 12,40 %. Ces frais sont minorés des frais de gestion de 1,5 % (0,5 % + 1 %) qui ne sont pas dus la première année. Les frais annualisés liés à l'opération et calculés sur 7,5 ans, tels qu'ils apparaissent dans le premier tableau relatif aux "Dépenses facturées à l'Investisseur par l'Emetteur ou l'offreur" ci-après, font eux apparaître une somme de 13,90 % sur la base du même périmètre soit 12,40 % + 1,5 % = 13,90 %.

Fonds de roulement net

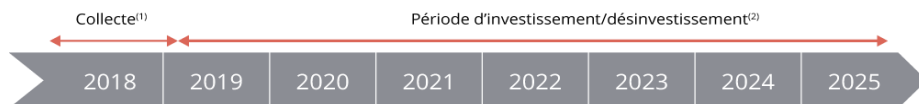
La Société ne dispose pas, à la date du prospectus, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie d'exploitation pour les douze prochains mois.

La Société dispose d'une trésorerie nette de 21.389 euros.

L'Offre sera caduque si, à l'issue de la période de souscription des Actions, le montant total des souscriptions est inférieur au Seuil de Caducité.

Une fois le Seuil de Caducité atteint, la Société pourra faire face à ses obligations et besoins de trésorerie sur les 12 mois suivant la date du prospectus dans la mesure où le fonds de roulement de la Société sera de 2.478.000 euros TTC net des frais de la première année estimés à 372.000 euros TTC.

Durée d'investissement conseillée



La durée d'investissement conseillée est comprise entre 6,5 ans et 7,5 ans (dépendant de la date d'entrée de chaque investisseur) comprenant plusieurs périodes distinctes :

- une première période de collecte 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) de six ans et demi (6,5 ans).

Droits attachés aux valeurs mobilières

Les Actions émises sont des actions ordinaires ayant les principales caractéristiques suivantes :

- chaque Action donne droit à un droit de vote ; et
- les Actions donnent droit aux distributions de dividendes/réserves, au prix de cession en cas de cession des Actions et, le cas échéant, à une quote-part du boni de liquidation dans les conditions visées à la section 20.7 de la Partie 1 du prospectus, compte tenu des droits spécifiques accordés par ailleurs au commandité.

La Société étant à capital variable, les associés commanditaires :

- ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidée par le Gérant en application de la clause de variabilité du capital social prévue à l'article 8 des statuts de la Société ;
- bénéficient d'un droit de retrait leur permettant de demander leur retrait de la Société et le rachat consécutif de leurs actions. Cependant ce droit de retrait est soumis à certaines conditions et modalités prévues statutairement et résumées ci-après :

(a) aucun associé commanditaire ne pourra exercer son droit de retrait avant le 1^{er} juillet 2019 ;

(b) à compter du 1^{er} juillet 2019, chaque associé commanditaire aura la faculté de demander son retrait, par lettre recommandée avec accusé de réception, entre le 1^{er} juillet et le 31 juillet de l'année en cours ("**année n**"). Les retraits prendront successivement effet par ordre d'ancienneté de réception de la demande qui en aura été faite à la Société dans les conditions suivantes :

(i) s'agissant des demandes de retrait notifiées à la Société au cours des années 2019 à 2023 :

- si les demandes de retrait notifiées par les associés commanditaires n'ont pas pour effet de réduire le capital social souscrit de la Société de plus de 5 % par rapport au montant du capital social souscrit tel qu'arrêté à la clôture de l'exercice précédant celui au cours duquel la demande de retrait est notifiée, ces demandes de retrait seront honorées comme suit :

- **Date de remboursement** : au plus tard le 31 décembre de l'année n ;

- **Montant du remboursement** : égal à la valeur liquidative des actions de la Société mentionnée dans le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale annuelle des associés commandités et à l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires tenues dans l'année au cours de laquelle le retrait est réalisé.
- si les demandes de retrait de l'ensemble des associés commanditaires notifiées à la Société en année n portent sur plus de 5 % du capital social souscrit tel qu'arrêté à la clôture de l'exercice précédant celui au cours duquel la demande de retrait est notifiée, les demandes de retrait excédentaires (en fonction de l'ancienneté de leur date de réception par la Société), qui n'auront pas pu être honorées dans les conditions visées ci-dessus, seront alors honorées à compter du 1^{er} juillet de l'exercice suivant (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.

(ii) s'agissant des demandes de retrait notifiées à la Société à compter de l'année 2024 :

- **Limitation des demandes de retrait** : les demandes de retrait notifiées par les associés commanditaires seront honorées sans autre limite que celle du capital plancher (les demandes de retrait ne pouvant avoir pour effet d'abaisser le niveau du capital souscrit en dessous du capital plancher) et sous réserve que la Société dispose de la trésorerie disponible nécessaire à l'effet d'honorer les demandes de retrait ;
- **Date de remboursement** : au plus tard le 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 ;
- dans le cas où la(les) demande(s) n'aura(ont) pas pu être honorée(s) 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.

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

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

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

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

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

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

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

Cette valeur sera mentionnée chaque année dans le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale des associés commandités et à l'assemblée générale des associés commanditaires appelées à délibérer sur les comptes sociaux de l'exercice clos précédent. Il est porté à l'attention des investisseurs que tout associé qui utilisera son droit de retrait et qui sera remboursé avant la liquidation de la Société, ne bénéficiera pas du boni de liquidation dû au moment de la liquidation, si un tel boni est constaté.

La Société constituera au terme de la période d'Offre, à compter du 13 juin 2019, la Réserve de Liquidité spécifiquement dédiée au financement du retrait d'associés commanditaires décrite ci-avant.

Les fonds nécessaires au financement du retrait d'associés commanditaires proviendront soit de cette trésorerie, soit des produits de l'activité de la Société (revenus locatifs ou produits de cession).

Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité

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.

- 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.

Dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'Offre pour 3.000.000 d'euros, correspondant au Seuil de Caducité, voir tableau ci-avant), la Société estime pouvoir porter un minimum de 5 projets immobiliers simultanés sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) /désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de six ans et demi, soit en tout 15 projets.

Dans l'hypothèse d'un scénario médian (souscription à l'Offre pour 12.000.000 d'euros, voir tableau ci-avant), la Société estime pouvoir porter un minimum de 8 projets immobiliers simultanés sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) /désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de six ans et demi, soit en tout 24 projets.

Dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste (souscription à l'Offre pour 20.000.000 d'euros, voir tableau ci-avant), la Société estime pouvoir porter un minimum de 15 projets immobiliers simultanés sur une période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) /désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de six ans et demi, soit en tout 45 projets.

- 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. Ainsi, la Société peut être exposée aux risques suivants :

- o 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 ;
- o les activités immobilières peuvent être source de contentieux, notamment en cas de recours sur permis de construire ou vices de construction ;
- o la Société peut ne réaliser aucun projet, auquel cas une dissolution anticipée sera proposée aux associés. Le cas échéant, les associés commanditaires perdront la partie de leur investissement affectée au paiement des frais supportés par la Société ;
- o dépassement du budget / travaux supplémentaires non anticipés ;
- o surcoûts entraînés par un retard de livraison ;
- o sinistres en cours de chantier ;
- o hausse des coûts de construction, liée à l'augmentation des coûts des matériaux et des normes réglementaires de plus en plus lourdes ;
- o défaillance de certains sous-traitants ;
- o découvertes de vestiges archéologiques pouvant entraîner des retards ou la suspension des travaux sur les sols concernés ;
- o poids des stocks : la rentabilité d'un projet dépendant notamment de la rapidité de sa commercialisation, les invendus pèsent sur celle-ci ;
- o acquisition des biens auprès de mandataires judiciaires, en vertu de laquelle la société est soumise à la procédure judiciaire afférente en termes de délais, de travaux de réhabilitation et de parties prenantes ; et
- o mise aux normes des biens anciens acquis non prévisibles, en ce compris les mises aux normes électriques, énergétiques, thermiques, réseaux, hydrauliques, etc.

- 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.

- Risques de conflits d'intérêts :

- Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées pourraient se manifester : au sein du Groupe Horizon : risques de conflit à l'acquisition, de conflit à la vente, de conflit d'allocation, de conflit d'opérations entre FIA gérés (Fonds d'investissement Alternatif tel que défini à l'article L. 214-24, 1° du CMF) et de conflit au sein des organes d'administration et de direction.

Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le Gérant dispose d'une politique de gestion des risques de conflits d'intérêts :

- lorsqu'un projet répond à la politique d'investissement de plusieurs Sociétés Liées sans que leurs statuts et documents juridiques n'excluent le recours au co-investissement, le Gérant doit privilégier le co-investissement entre ces Sociétés Liées chaque fois que cela est possible ;

- la Société créera systématiquement de nouvelles SCCV ou SARL pour chaque nouveau projet de micro-promotion ou de marchand de biens afin de ne permettre aucun transfert de participation/d'actifs entre la Société et les Sociétés Liées ;
- en cas de co-investissement entre plusieurs Sociétés Liées, leur quote-part d'investissement respective dans le projet est déterminée en fonction :
 - o de la capacité d'investissement de chaque Société Liée concernée,
 - o des contraintes fiscales, légales, réglementaires et contractuelles de chaque Société Liée concernée,
 - o des contraintes de division de risques (mis en place pour favoriser la diversification du portefeuille d'actifs immobiliers) et d'emprise (mis en place afin de favoriser l'égalité entre les Sociétés Liées lors de prises de participation dans les sociétés de projet) de chaque Société Liée concernée,
 - o de la forme juridique, des statuts et du régime juridique de chaque Société Liée concernée et de la réglementation à laquelle elle est soumise, et
 - o de la durée de la période d'investissement de chaque Société Liée concernée ;
- en cas de co-investissement entre plusieurs Sociétés Liées, les opérations sont réalisées aux mêmes conditions, notamment d'entrée et de sortie, pour l'ensemble des Sociétés Liées, sous réserve des contraintes réglementaires ou contractuelles applicables à chaque Société Liée et de la nature de son investissement (actions, obligations, bons de souscription d'action (BSA), obligations convertibles, avances en compte courant etc.) ;
- les analyses menées par le Gérant pour gérer les risques de conflits d'intérêts sont documentées et conservées par le Gérant.

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

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

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

Enfin, Arnaud MONNET, le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI) du Gérant tient à jour les documents suivants :

- cartographie des conflits d'intérêts possibles et leurs limites ; et
- procédure relative à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts.

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

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

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

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

- 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. Compte tenu des taux maximums de frais annuels moyens calculés sur une période de 7,5 années, les frais supportés par la Société sur la même période pourraient représenter jusqu'à 39,25 % du montant des souscriptions dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste (souscription à l'Offre pour 3 millions d'euros, correspondant au Seuil de Caducité), 38,33 % dans le cas d'un scénario médian et 37,88 % dans le cas d'un scénario maximaliste (voir Elément B.3), ce qui impliquerait dans l'hypothèse d'une valorisation constante du portefeuille que les Souscripteurs ne récupèreraient que 60,75 % de leur investissement à l'issue de cette période dans l'hypothèse d'un scénario minimaliste. 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. Par ailleurs, en l'absence de revenus significatifs au cours des premiers exercices, la Société risque de dégager des résultats déficitaires susceptibles d'avoir un effet défavorable sur sa situation financière, son développement ou ses perspectives. Si une telle situation devait perdurer, la Société pourrait solliciter ses fonds propres ou recourir à l'emprunt.

- Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société :

La Société ayant été immatriculée le 10 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.

- 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 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 prospectus. Par ailleurs, il existe un risque de non-réalisation des investissements si la Société n'obtient pas le(s) financement(s) nécessaire(s). Le cas échéant, certains investissements pourront être portés par d'autres sociétés du Groupe Horizon ou être écartés.

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

- Risque relatif au Conseil de Surveillance :

Le Conseil de Surveillance est nommé pour une durée de six (6) ans et ne fera pas l'objet d'un renouvellement à l'issue de l'émission d'actions par offre au public ;

- 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 entre le capital plancher fixé légalement à 37.000 euros (article L224-2 du Code de commerce) et le capital maximum autorisé fixé à 21.000.000 euros). Les Souscripteurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au capital en cas d'augmentation(s) de capital réalisée(s) dans la limite du capital maximum autorisé de la Société.

- 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 Souscripteurs 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, soit par l'effet de sa volonté, soit par suite de décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés de la Société et envers les tiers, de toutes les obligations de la Société existant au moment de son retrait (article L. 231-6 dernier alinéa du Code de commerce). 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^{er} juillet 2019 conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts de la Société ;
- à l'exception des demandes de retrait effectuées au terme de la période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de six ans et demi (à partir de 2024), échéance à laquelle la Société devrait disposer d'une trésorerie suffisante pour financer toutes ces demandes de retrait (du fait de la vente intégrale des biens immobiliers en fin de cycle), 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.

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 "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.

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 propres aux valeurs mobilières offertes

- 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 au Seuil de Caducité établi à 3.000.000 euros. Dans un tel cas, les souscriptions reçues seront intégralement remboursées aux Souscripteurs immédiatement après le 13 juin 2019 à minuit (le "**Terme**").

- Risques de dilution des Souscripteurs liés à la durée de la période de souscription des Actions :

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 Souscripteurs ayant souscrit des Actions en début de période de souscription.

- 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). Les conditions et modalités de ce droit de retrait ainsi que le financement par la Société des demandes de retrait sont décrites ci-avant dans le paragraphe "Droits attachés aux valeurs mobilières".

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.

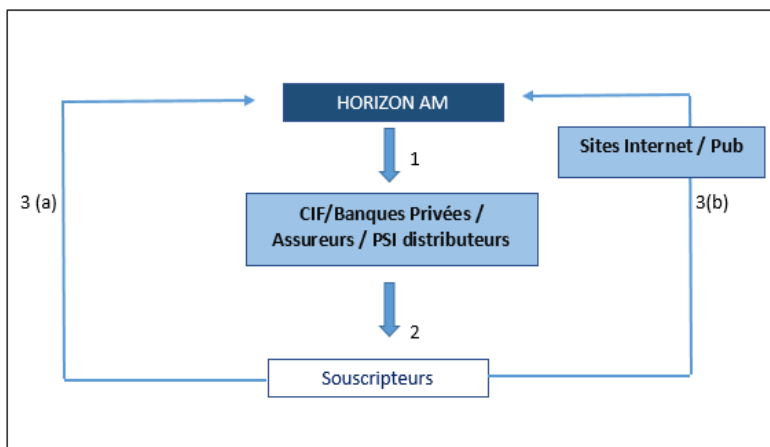
- Risque de perte totale ou partielle de l'investissement en capital :

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.

Risque lié à l'exercice du droit de retrait : Il est précisé que la valeur liquidative lors de l'exercice du droit de retrait sera déterminée chaque année par le Gérant, selon l'une des méthodes telle que décrite ci-avant.

Modalités de souscription

(a) Schéma de commercialisation



(1) La Société a conclu une convention de commercialisation avec le Gérant au titre de laquelle la rémunération versée au Gérant au titre de la commercialisation n'excédera pas 8 % maximum du montant des Actions souscrites (dont 3 % maximum pour les honoraires de commercialisation et 5 % maximum rétrocédé aux distributeurs) s'agissant des droits d'entrée, correspondant au scénario maximaliste, voir Elément B.3. La rémunération versée au Gérant au titre des frais de gestion et de fonctionnement, n'excédera pas 3 % maximum du montant des Actions souscrites (dont 2 % maximum pour le Gérant et 1 % maximum rétrocédé aux distributeurs), correspondant au scénario maximaliste, voir Elément B.3.

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

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

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

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

(2) Les Distributeurs présentent la Société à des Souscripteurs et les assistent dans leurs démarches de souscription.

(3) (a) Les Souscripteurs (ou les Distributeurs agréés pour l'activité de réception et transmission d'ordres sur instruments financiers agissant pour leur compte) adressent leurs dossiers de souscription au bureau commercial du Gérant au 15 rue Cortambert – 75116 PARIS conformément à la procédure décrite au paragraphe (b) ci-après.

(b) Les Souscripteurs peuvent également prendre connaissance des opportunités d'investissement dans les Sociétés par le biais du site internet <http://horizon-am.fr/performance-pierre-4> sur lequel le Prospectus et le dossier de souscription sont disponibles en téléchargement. Si un Souscripteur souhaite souscrire à l'Offre directement sans avoir recours à un intermédiaire partenaire du Gérant, son dossier devra être adressé au Gérant à l'adresse suivante : Horizon Asset Management, Service Back Office, 15 rue Cortambert – 75116 PARIS.

(b) Procédure de souscription

Les Souscripteurs (ou les Distributeurs agréés pour l'activité de réception et transmission d'ordres sur instruments financiers agissant pour leur compte) adresseront leur dossier de souscription au Gérant au plus tard au Terme de l'Offre.

La date de réception par le Gérant d'un dossier complet de souscription fera foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes.

Le Gérant procédera à deux contrôles des pièces de chaque dossier de souscription et vérifiera si le Souscripteur concerné possède le niveau d'expérience et de connaissance requis pour appréhender les risques inhérents à la souscription des Actions ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment. Dans l'hypothèse où, à l'issue du deuxième contrôle, le dossier de souscription s'avérerait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes et/ou régularisation du dossier.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les Actions 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.

Il est rappelé que l'Offre sera annulée si le montant total des souscriptions d'actions reçues dans le cadre de l'Offre est inférieur à trois millions (3.000.000) euros au 13 juin 2019. Les souscriptions reçues seront gardées en séquestre tant que le Seuil de Caducité n'aura pas été franchi. Si le Seuil de Caducité n'était pas atteint au terme de la période d'offre, les souscripteurs seraient alors notifiés et leur paiement leur serait remboursé.

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

- bulletin de souscription
- fiche connaissance client
- identification de l'investisseur
- déclaration d'origine des fonds
- justificatif d'origine des fonds
- copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité (deux (2) pièces pour un résident français de nationalité étrangère)
- copie d'un justificatif de résidence (facture : téléphonie fixe, eau, gaz, etc.) de moins de trois (3) mois
- relevé d'identité bancaire
- chèque ou ordre de virement
- pour les PEA/PEA-PME-ETI: ordre de virement depuis le compte espèces

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

- bulletin de souscription
- fiche connaissance client
- identification de l'investisseur
- déclaration d'origine des fonds
- justificatif d'origine des fonds
- copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité du représentant légal
- liste des personnes autorisées à agir pour le compte de la personne morale avec leurs pouvoirs et spécimen de signature (document daté, avec en tête de la personne morale et signé par une personne de la direction, du secrétariat général ou des ressources humaines accompagné de la carte d'identité du signataire)
- registre du commerce émis depuis moins de trois (3) mois (extrait k-bis ou équivalent étranger traduit en français ou en anglais) et tout autre document dédié au profil du Souscripteur
- statuts à jour et signés par le représentant légal
- relevé d'identité bancaire
- chèque ou ordre de virement

Le souscripteur doit envoyer son dossier de souscription complet avant le Terme de l'Offre à l'adresse suivante : Horizon Asset Management, Service Back Office, 15 rue Cortambert – 75116 PARIS.

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

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

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

La Société tient le registre des actions souscrites.

Calendrier

- Date de visa de l'AMF : 12 juin 2018
- Mise à disposition du Prospectus sur le site internet de l'AMF : 13 juin 2018
- Mise à disposition gratuite du Prospectus (siège social, bureau commercial du Gérant et site internet suivant <http://horizon-am.fr/performance-pierre-4>) : 13 juin 2018
- Ouverture des souscriptions des Actions : 13 juin 2018
- Terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des Souscripteurs : 13 juin 2019 à minuit
- Information des Souscripteurs sur les résultats de l'Offre (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société : 27 juin 2019
- Le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 4 juillet 2019

En cas de souscription intégrale de l'Offre avant le Terme, la période de souscription sera close par anticipation et les Souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société.

Estimation des dépenses facturées à l'Investisseur par l'Emetteur ou l'offreur

Les seuls frais ou commission susceptibles d'être perçus auprès des Souscripteurs sont les suivants :

- les frais annuels maximums mentionnés dans le tableau ci-après (calculés à partir du scénario minimaliste (sauf indications données en dessous du tableau ci-après) pour ne faire apparaître que les niveaux maximums susceptibles d'être perçus auprès des investisseurs).

Catégorie agrégée de frais, telle que définie à l'article D. 214-80-1 du Code monétaire et financier	Description du type de frais prélevés	Règle de plafonnement de ces frais et commissions, en proportion du montant des souscriptions initiales totales, en moyenne annuelle non actualisée sur l'ensemble de la durée de l'investissement		Règles exactes de calcul ou de plafonnement, en fonction d'autres assiettes que le montant des souscriptions initiales			Destinataire des frais
		Taux	Description complémentaire	Assiette	Taux ou barème	Description complémentaire	

Droits d'entrée (1)	Frais de commercialisation versés au Gérant	0,133 % ⁽³⁾	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7,5 ⁽⁷⁾ ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	1 % ⁽⁸⁾	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Gérant
	Frais de commercialisation versés aux distributeurs	0,667 %	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7,5 ⁽⁷⁾ ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	5 %	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Distributeur
Frais de gestion et de fonctionnement	Rémunération du Gérant	0,50 % ⁽⁴⁾	TTC et s'étale sur toute la période de vie de la Société	Montant des souscriptions	0,50 %	Ce taux est annuel TTC	Gérant
	Rémunération du distributeur	1 %	TTC et s'étale sur toute la période de vie de la Société	Montant des souscriptions	1 %	Ce taux est annuel TTC	Distributeur
	Rémunération récurrente du Dépositaire, CAC et frais divers	2,40 % ⁽⁵⁾	TTC et s'étale sur toute la période de vie de la Société	Montant des souscriptions	2,40 % ⁽⁹⁾	Ce taux est annuel TTC	Autre

Frais de constitution ⁽²⁾	Frais liés à la constitution de la Société (frais juridiques, publicité, formalités, CAC à la constitution)	0,533 % ⁽⁶⁾	Ce taux est net de taxes et annualisé sur 7,5 ⁽⁷⁾ ans pour le calcul du TFAM	Montant des souscriptions	4,00 % ⁽¹⁰⁾	Ce taux n'est prélevé qu'une seule fois au moment de la souscription	Autre
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Frais liés aux investissements de la Société (frais d'audit, juridiques, droits d'enregistrement)	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Frais de gestion indirects	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

(1) La Société ne facturera pas de frais de sortie aux Souscripteurs.

(2) Ces frais sont des frais fixes dont le taux prélevé dépend du montant de la collecte.

(3) 0,4 % dans l'hypothèse d'un scénario médian ou maximaliste.

(4) 1,50 % dans l'hypothèse d'un scénario médian et 2 % dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste.

(5) 1,40 % dans l'hypothèse d'un scénario médian et 0,84% dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste.

(6) 0,144 % dans l'hypothèse d'un scénario médian ou maximaliste.

(7) La durée de 7,5 années correspond à la durée d'investissement conseillée.

(8) 3 % dans l'hypothèse d'un scénario médian ou maximaliste.

(9) 1,40% dans l'hypothèse d'un scénario médian et 0,84% dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste.

(10) 1,08 % dans l'hypothèse d'un scénario médian ou maximaliste.

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

Compte tenu de l'engagement de la Société d'afficher et de respecter des taux maximums de frais moyen annualisé, l'impact de ces frais sur la Société sera limité quel que soit le montant de la collecte aux taux moyens annuels indiqués ci-après.

Le Taux de Frais Annuel Moyen ("TFAM") Gérant et distributeur supporté par le Souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre (i) le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 7,5 années et (ii) le montant maximal des souscriptions initiales totales. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre Gérant et distributeur, de ce TFAM.

Les frais de gestion et de fonctionnement et les frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations seront prélevés jusqu'à la dissolution de la Société.

Le tableau ci-après est calculé à partir du scénario minimaliste (sauf s'agissant des indications en dessous du tableau ci-après) 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 ⁽¹⁾)	
	TFAM Gérant et distributeur maximum	Dont TFAM distributeur maximum
Droits d'entrée ⁽²⁾	0,800 %	0,667 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	3,900 %	1,000 %
Frais de constitution	0,533 %	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	5,233 %	1,667 %

(1) La moyenne annuelle des frais est de 5,233 % dans le cas d'un scénario minimaliste, 5,111 % dans le cas d'un scénario médian et 5,051 % dans le cas d'un scénario maximaliste. Sur une durée de 7,5 années, le ratio global estimé correspond à 39,25 % dans le cas d'un scénario minimaliste, 38,33 % dans le cas d'un scénario médian et 37,88 % dans le cas d'un scénario maximaliste.

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

Modalités spécifiques de partage de la plus-value ("*Carried Interest*")

Description des principales règles de partage de la plus-value (" <i>Carried Interest</i> ")	Abréviation ou formule de calcul	Valeur
(1) 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 ordinaires aura été remboursé au souscripteur ⁽¹⁾	(PVD)	20 % ⁽²⁾
(2) 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
(3) Pourcentage de rentabilité de la Société qui doit être atteint pour que les titulaires de titres de capital dotés de	(RM)	100 %

droits différenciés puissent bénéficier du pourcentage (PVD) ⁽³⁾		
---	--	--

(1) 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.

(2) 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(s) associé(s) commandité(s) et les associés commanditaires détermineront la part du bénéfice distribuable (après apurement des pertes antérieures et dotations à la réserve légale et à la Réserve de Liquidité) qui sera versée aux associés sous la forme d'un remboursement total ou partiel du montant nominal libéré des actions détenues par les associés commanditaires à titre d'amortissement du capital, et/ou sous la forme d'un dividende. Le montant de la quote-part du bénéfice distribuable qu'il serait ainsi décidée de verser aux associés (le "**Bénéfice Distribué**"), sera réparti selon l'ordre de priorité suivant : (i) en priorité, les sommes seront affectées au remboursement (total ou partiel) du montant nominal libéré des actions détenues par les associés commanditaires, à titre d'amortissement du capital, 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 prospectus, il n'existe qu'un seul commandité, à savoir Horizon Invest.

(3) La Société ne propose pas de différentes catégories d'actions composant le capital social.

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 ⁽⁴⁾ 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) ⁽⁵⁾	Impact du "Carried Interest" ⁽⁶⁾	Total des distributions au bénéfice du souscripteur d'actions Performance Pierre 4 lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : 50% ⁽¹⁾	1.000 €	112,50 € ⁽⁷⁾	0,00 €	387,50 € ⁽¹⁰⁾
Scénario moyen : 150% ⁽²⁾	1.000 €	112,50 € ⁽⁷⁾	77,50 € ⁽⁸⁾	1.310 € ⁽¹¹⁾
Scénario optimiste : 250% ⁽³⁾	1.000 €	112,50 € ⁽⁷⁾	277,50 € ⁽⁹⁾	2.110 € ⁽¹²⁾

(1) Ce taux correspond à une diminution linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 50% sur 7,5 années.

(2) Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 150% sur 7,5 années.

(3) Ce taux correspond à une augmentation linéaire du montant des souscriptions (avant déduction des frais) de 250% sur 7,5 années.

(4) La durée de 7,5 années correspond à la période entre l'ouverture des souscriptions au titre de l'Offre et la date de dissolution de la Société prévue le 31 décembre 2025.

(5) Ces frais correspondent exclusivement à la rémunération du Gérant (0,5 % TTC dans l'hypothèse du scénario minimaliste, 1,5 % TTC dans l'hypothèse du scénario médian et 2 % TTC dans l'hypothèse du scénario maximaliste) et à la rémunération récurrente du distributeur (1 % TTC peu important le scénario envisagé), figurant dans la catégorie « Frais de gestion et de fonctionnement » du premier tableau ci-dessus.

(6) Étant précisé que les associés commandités pourront percevoir, lors de l'affectation des résultats en cours de vie sociale, 20 % du montant du bénéfice distribuable (après dotation de la Réserve de Liquidité et sous réserve de la quote-part de ce bénéfice distribuable qu'il serait décidé d'affecter en réserve ou en report à nouveau).

(7) 188 € dans l'hypothèse d'un scénario médian et 225 € dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste

(8) 62,40 € dans l'hypothèse d'un scénario médian et 55 € dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste

(9) 262,40 € dans l'hypothèse d'un scénario médian et 255 € dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste

-
- (10) 312 € dans l'hypothèse d'un scénario médian et 275 € dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste
(11) 1.249,60 € dans l'hypothèse d'un scénario médian et 1.220 € dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste
(12) 2.049,60 € dans l'hypothèse d'un scénario médian et 2.020 € dans l'hypothèse d'un scénario maximaliste.

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

Exemple dans le cas où l'associé souscrit 1.000 euros d'Actions ordinaires (après déduction des droits d'entrée) avec un scénario de performance moyen à 150% :

- Valorisation au terme de l'investissement est de $1.000 * 150\% = 1.500$ €
 - Calcul du *carried interest* net de frais dès le premier euro de dividendes, boni de liquidation ou plus-values :
 - o Performance avant *carried interest* : $1.500 - 112,50 = 1.387,50$ €
 - o Plus-value réalisée : $1.387,50 - 1.000 = 387,50$ €
 - o *Carried interest* : $387,50 * 20\% = 77,50$ €
- Total des distributions = $1.500 - 112,50 - 77,50$ (*carried interest*) = 1.310 €

Au terme du délai de 7,5 ans, l'associé va récupérer 1.310 euros net de frais (dans l'hypothèse d'un scénario de performance moyen à 150%) alors qu'il avait souscrit 1.000 euros d'Actions ordinaires soit un gain de 310 euros.