

PERFORMANCE PIERRE 4

Le véhicule investit dans des opérations de promotion et de réhabilitation immobilières dans des villes où la demande de logements est forte. La stratégie repose sur la mutualisation de ces deux typologies d'investissement et la diversification des projets. La zone d'investissement privilégiée se situe sur l'ensemble du territoire français avec une approche de « stock picking », avec un intérêt particulier pour la région Île-de-France.

COMMENTAIRE DE GESTION

En ce troisième trimestre 2019, le marché immobilier est disparate mais reste attractif pour les investisseurs français comme étrangers. Là où les experts prévoient un volume d'investissement comparable à 2018 au premier trimestre, on assiste plutôt à une hausse aux T2 et T3 2019.

Élevés, certes. Surévalués, probablement pas. Si les prix ont atteint des sommets en 2019, ils reflètent les niveaux exceptionnellement bas des taux d'emprunt. Une situation qui permet aujourd'hui au pouvoir d'achat immobilier des Français de se maintenir, voire même de s'accroître dans certaines communes malgré les hausses de prix. Ainsi, depuis 2011, la capacité d'emprunt des ménages a bondi de 30 % environ. La baisse des taux enregistrée depuis une dizaine d'années a donc plus que compensé l'évolution des prix immobiliers observée au cours de la même période, écartant de fait tout problème de pouvoir d'achat dans la quasi-totalité de l'Hexagone. Seules exceptions : Bordeaux, Toulouse, Rennes, Nantes et Lyon qui ont, pour leur part, vu leurs prix s'envoler depuis 2011.

Concernant les opérations financées par PP4, le projet « **Saint Witz 2** », lancé au premier trimestre 2019, atteint un niveau de commercialisation de 89 %, dont une partie (59 %) cédée au bailleur social Domaxis. Un nouveau projet a également été lancé ce trimestre, situé rue Blomet, au cœur du 15^e arrondissement de Paris.

ÉCHELLE DE RISQUE



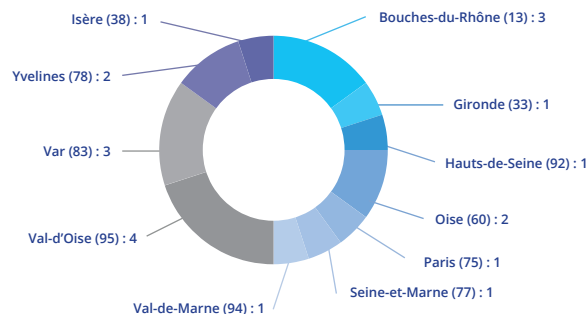
L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 7,5 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

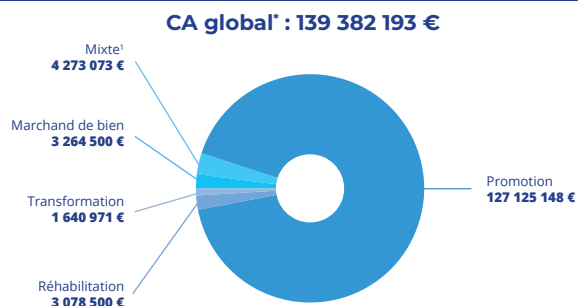
Forme juridique	Société en commandite par actions à capital variable
Date de création	10/02/2017
Durée de placement recommandée	7 ans
Société de gestion de portefeuille	Horizon Asset Management
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Centralisateur	NA
Commissaire aux comptes	KPMG SA
Code ISIN	FR0013328093
Valorisation	Annuelle

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. *Prévisionnel **incluant les projets à venir

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**



RÉPARTITION PAR TYPE D'OPÉRATION**



1 : Mixte = Promotion + Réhabilitation

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



PERFORMANCES CUMULÉES

Depuis l'origine	1 an	2 ans	3 ans	5 ans
NA	NA	NA	NA	NA

CHIFFRES CLÉS

Date de valorisation	NA
Montant des souscriptions	8 839 715,00 €
Nombre d'actions	87 563
Prix de souscription	105,00 €

PERFORMANCE PIERRE 4

PROJETS IMMOBILIERS FINANÇÉS*						
NOM DU PROJET	TYPE DE PROJET	DESTINATION	SURFACE (M²)	NOMBRE DE LOTS	CHIFFRE D'AFFAIRES	DÉPARTEMENT
CARCANS 1	Réhabilitation	Logements	653	15	1 694 000 €	Gironde (33)
CŒUR BERENICE	Mixte	Commerces / logements / logements sociaux	1 252	19	4 273 000 €	Yvelines (78)
GARDANNE LE RIBAS	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	3 965	64	9 990 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
HERBLAY MAISON ET GRANGE	Réhabilitation	Logements	426	8	1 385 000 €	Val-d'Oise (95)
LE JARDIN COLIBRIS	Promotion immobilière	Logements	1 030	17	4 568 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
LES TERRASSES DE GENNEVILLIERS	Promotion immobilière	Logements	3 872	59	14 332 000 €	Hauts-de-Seine (92)
LES TERRASSES DE LAGNY	Promotion immobilière	Logements	1 490	26	4 608 000 €	Seine-et-Marne (77)
LES TERRASSES DE SAINT-WITZ	Promotion immobilière	Logements	2 606	39	6 934 000 €	Val-d'Oise (95)
LES TERRASSES DE SAINT-WITZ 2	Promotion immobilière	Logements	3 404	56	9 696 000 €	Val-d'Oise (95)
LES TERRASSES DE VILLENEUVE-LE-ROI	Promotion immobilière	Logements	1 871	33	6 456 000 €	Val-de-Marne (94)
MARSEILLE RAPHAËL	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	1 869	30	3 982 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
ORRY-LA-VILLE	Marchand de biens	Logements	1 440	3	1 405 000 €	Oise (60)
RESIDENCE SAINT-EXUPERY	Transformation	Commerces / logements	649	13	1 641 000 €	Yvelines (78)
SAINT CYR SAUVET	Promotion immobilière	Logements	1 958	30	8 272 000 €	Var (83)
VILLA KANOPE	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	3 070	48	10 869 000 €	Var (83)
CŒUR VILLAGE	Promotion immobilière	Commerces / logements	1 492	19	3 624 000 €	Isère (38)
152 RUE BLOMET	Promotion immobilière	Logements	647	13	5 279 000 €	Paris (75)
LES JARDINS DE VY	Promotion immobilière	Logements	3 890	50	12 209 000 €	Val-d'Oise (95)
DOLCE VILLA	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	4 792	82	26 307 000 €	Var (83)
TOTAL			40 376	624	137 524 000 €	

PROJETS IMMOBILIERS À VENIR*						
NOM DU PROJET	TYPE DE PROJET	DESTINATION	SURFACE (M²)	NOMBRE DE LOTS	CHIFFRE D'AFFAIRES	LÄNDER
LA CHAPELLE-EN-SERVAL	Marchand de biens	Logements / terrains à bâtir	900	5	1 860 000 €	Oise (60)

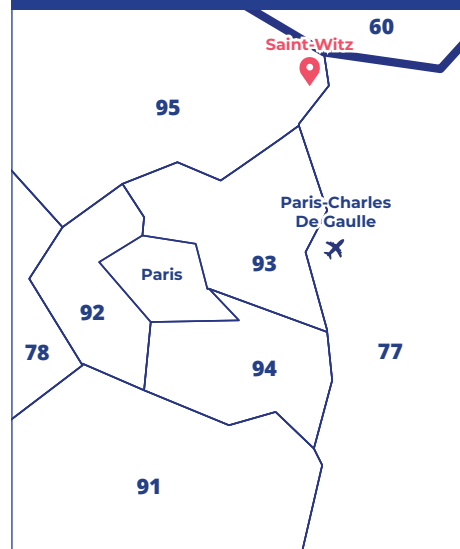
Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. * prévisionnel

LES TERRASSES DE SAINT-WITZ 2



Les Terrasses de Saint-Witz 2

5 rue de la fontaine aux chiens
95470 Saint-Witz



A PROPOS DE LA VILLE

 Nombre d'habitants¹
2 387

 Prix moyen appartement²
3 687 €/m²

 Prix moyen maison individuelle²
3 137 €/m²

 Évolution des prix sur 1 an²
+ 2,1 %


LE PROJET

À l'Est du Val d'Oise, la commune est idéalement située et permet de relier Paris via le RER D en quelques minutes. Elle jouit également de l'attractivité des parcs d'activités de Parinord II et de Roissy Parc International, mais aussi de l'aéroport Charles De Gaulle.

En partenariat avec Elgéa, Les Terrasses de Saint-Witz 2 se composent d'un ensemble résidentiel dont 60 % a été cédé au groupe Action Logement.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES*

 Chiffre d'affaires
9 695 676 €

 Réservation**
89 %

 Nombre de lots
56

 Surface du projet***
3 404 m²

 Date de livraison
T4 2020

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. 1 : Sources insee.fr 2 : Sources meilleursagents.com * prévisionnel ** est le pourcentage de lots déjà réservé *** correspond au nombre de m² total habitable

PARIS 15



Visuel non contractuel

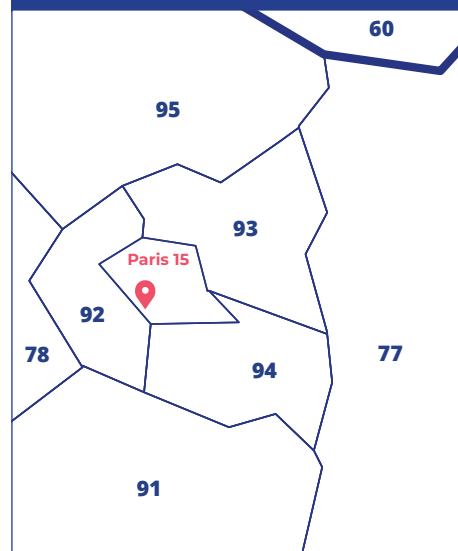


Visuel non contractuel



Visuel non contractuel

Paris 15

 152 rue Blomet
 75015 Paris


A PROPOS DE LA VILLE


 Nombre d'habitants¹
2 190 327

 Prix moyen appartement¹
10 115 €/m²

 Prix moyen maison individuelle¹
10 841 €/m²

 Évolution des prix sur 1 an¹
+ 8,6 %

LE PROJET

Au sud du 15^e arrondissement de Paris, la résidence s'implante dans un quartier vivant où les espaces verts sont très prisés, en témoigne le célèbre parc George Brassens. Elle jouit également d'un réseau de transport en commun performant avec les stations Boucicaut (ligne 8) et Convention (ligne 12), ainsi que la gare Montparnasse à seulement quelques minutes.

Ce projet consiste à construire un ensemble collectif de 13 logements qui s'intégrera harmonieusement dans son environnement.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES*


 Chiffre d'affaires
5 278 500 €

 Réservation**
0 %

 Nombre de lots
13

 Surface du projet***
647 m²

 Date de livraison
ND

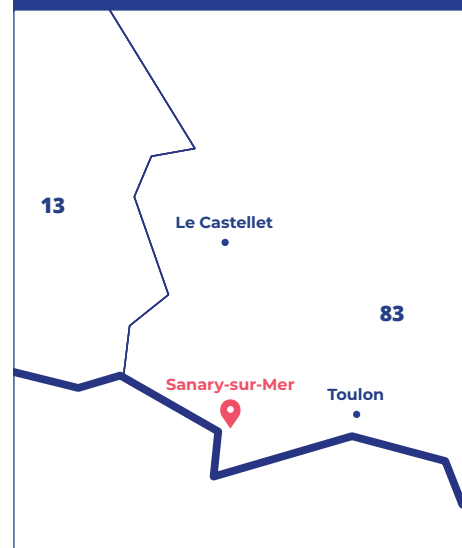
Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. 1 : Sources meilleursagents.com * prévisionnel ** est le pourcentage de lots déjà commercialisé *** correspond au nombre de m² total habitable

DOLCE VILLA



Dolce Villa

allée des champs fleuries
83110 Sanary-sur-Mer



A PROPOS DE LA VILLE

 Nombre d'habitants¹
16 733

 Prix moyen appartement¹
4 609 €/m²

 Prix moyen maison individuelle¹
4 808 €/m²

 Évolution des prix sur 1 an¹
0 %


LE PROJET

Ville dynamique et incontournable, Sanary-sur-Mer se situe à proximité de Toulon, capitale économique du Var, mais aussi de Marseille, premier port de France.

Installé sur la baie de la côte varoise, le programme Dolce Villa, réalisé en partenariat avec Elgéa, vise à construire un ensemble résidentiel dont 50 % a été cédé au groupe 1001 Vies Habitat.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES*


Chiffre d'affaires
26 307 321 €


Réservation**
44 %


Nombre de lots
82


Surface du projet***
4 792 m²

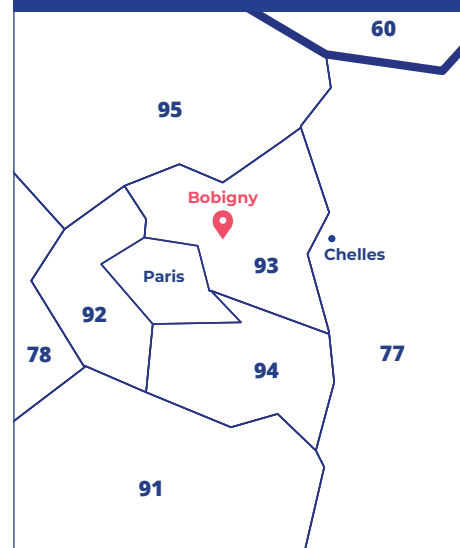

Date de livraison
T2 2022

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. 1 : Sources meilleursagents.com * prévisionnel ** est le pourcentage de lots déjà commercialisé *** correspond au nombre de m² total habitable

ÉVIDENCE




L'Évidence

 12 rue de la gare
 93000 Bobigny


A PROPOS DE LA VILLE


 Nombre d'habitants¹
50 479

 Prix moyen appartement¹
3 311 €/m²

 Prix moyen maison individuelle¹
2 796 €/m²

 Évolution des prix sur 1 an¹
+ 5,9 %

LE PROJET

L'opération Evidence consiste à acquérir un terrain en vue de réaliser une résidence. Située aux portes de Paris et à 30 km de l'aéroport Charles-de-Gaulle, Bobigny bénéficie d'un riche passé architectural et artistique. Après un grand bouleversement urbain dans les années 70, la ville poursuit sa rénovation dans l'optique de diversifier l'offre de logements et de favoriser la mixité sociale. Elle bénéficiera du projet du Grand Paris Express avec le passage de la ligne 15.

Soigneusement conçus, les appartements du 2 au 5 pièces, sont pour certains traversants et prolongés par une terrasse, un balcon, ou par des jardins privatifs. Le gros œuvre a été terminé fin septembre et le chantier est en phase clos et couvert.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES*


 Chiffre d'affaires
5 485 541 €

 Réservation**
94 %

 Nombre de lots
31

 Surface du projet***
1 674 m²

 Date de livraison
T4 2020

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. 1 : Sources meilleursagents.com * prévisionnel ** est le pourcentage de lots déjà commercialisé *** correspond au nombre de m² total habitable