

## 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

Au quatrième trimestre 2019, le marché de l'immobilier résidentiel a connu une dynamique favorable, qui s'explique par la politique monétaire européenne toujours très accommodante. La durée moyenne des crédits accordés continue de progresser pour atteindre 229 mois selon les derniers chiffres. Une durée supérieure d'un an à celle enregistrée au troisième trimestre 2017. Le taux d'apport personnel exigé diminue, ne représentant plus que 14,3% en moyenne du prix du bien.

Pour l'immobilier neuf, par crainte d'une impopularité à l'approche des élections municipales de 2020, de nombreux maires refusent d'octroyer de nouveaux permis. Par ailleurs, l'offre en nouveaux logements est également limitée par des coûts de construction élevés et des recours abusifs trop fréquents. Ce manque d'offre nouvelle génère une pression sur les prix de vente, qui continuent leur progression.

Durant ce trimestre, Performance Pierre 4 a financé, à travers la souscription d'obligations, la joint-venture Horizon NPS, qui pilote le projet immobilier Allure situé à Rueil-Malmaison. Le véhicule participe également au financement d'une opération développée par notre partenaire Idea Développement à Chalezeule, à proximité de Besançon, consistant à construire deux bâtiments destinés à des cellules commerciales.

### ÉCHELLE DE RISQUE

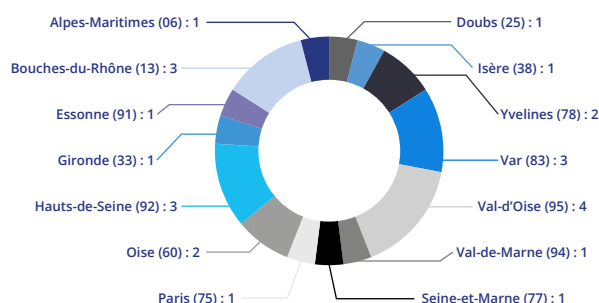


L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

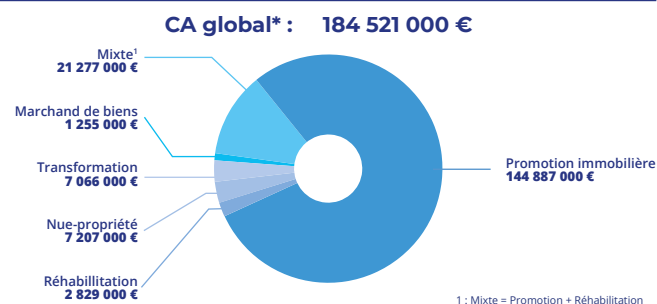
### CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



### RÉPARTITION PAR TYPE D'OPÉRATION



### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



### PERFORMANCES CUMULÉES

Depuis l'origine	1 an	2 ans	3 ans	5 ans
0%	NA	NA	NA	NA

### CHIFFRES CLÉS

<b>Date de valorisation</b>	NA
<b>Montant des souscriptions</b>	10 811 090 €
<b>Nombre d'actions</b>	141 796
<b>Prix de souscription</b>	105 €

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

**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	4 257 000 €	Yvelines (78)
CORBEIL-ESSONNES	Transformation	Bureaux / centre médical / logements	2 173	15	5 425 000 €	Essonne (91)
GARDANNE LE RIBAS	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	3 648	64	9 990 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
HERBLAY MAISON ET GRANGE	Réhabilitation	Logements	426	8	1 135 000 €	Val-d'Oise (95)
LE JARDIN COLIBRIS	Promotion immobilière	Logements	948	17	4 567 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
LES TERRASSES DE GENNEVILLIERS	Promotion immobilière	Logements	3 562	59	14 371 000 €	Hauts-de-Seine (92)
LES TERRASSES DE LAGNY	Promotion immobilière	Logements	1 560	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	3 394	56	9 692 000 €	Val-d'Oise (95)
LES TERRASSES DE VILLENEUVE-LE-ROI	Promotion immobilière	Logements	1 873	33	6 618 000 €	Val-de-Marne (94)
MARSEILLE RAPHAËL	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	1 800	30	3 982 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
ORRY-LA-VILLE	Marchand de biens	Commerces / logements	1 150	3	1 255 000 €	Oise (60)
RESIDENCE SAINT-EXUPERY	Transformation	Logements	649	13	1 641 000 €	Yvelines (78)
SAINT CYR SAUVET	Promotion immobilière	Logements	1 966	30	8 317 000 €	Var (83)
SURESNES TASSIGNY	Promotion immobilière	Logements	558	8	3 600 000 €	Hauts-de-Seine (92)
VILLA KANOPE	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	2 824	48	10 859 000 €	Var (83)
LA CHAPELLE-EN-SERVAL	Mixte	Logements / terrains à bâtir	1 800	22	7 500 000 €	Oise (60)
CŒUR VILLAGE	Promotion immobilière	Commerces / logements	1 492	19	3 624 000 €	Isère (38)
LES JARDINS DE VY	Promotion immobilière	Logements	3 890	50	12 209 000 €	Val-d'Oise (95)

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

## PERFORMANCE PIERRE 4

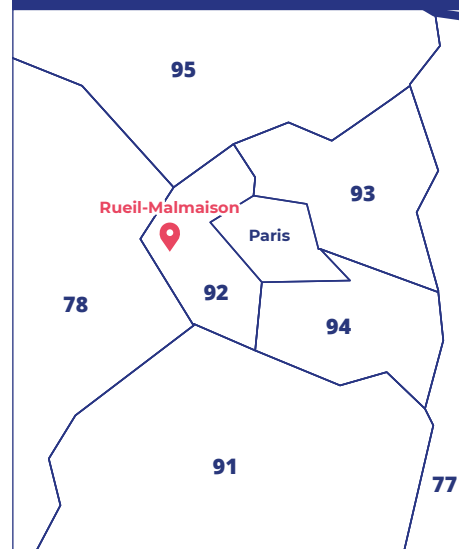
PROJETS IMMOBILIERS FINANCÉS*						
NOM DU PROJET	TYPE DE PROJET	DESTINATION	SURFACE (M2)	NOMBRE DE LOTS	CHIFFRE D'AFFAIRES	DÉPARTEMENT
<b>DOLCE VILLA</b>	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	4 790	82	26 305 000 €	Var (83)
<b>152 BLOMET</b>	Promotion immobilière	Commerces / logements	781	10	9 189 000 €	Paris (75)
<b>ALLURE</b>	Nue-propriété	Logements	2 257	42	7 207 000 €	Hauts-de-Seine (92)
<b>CHALEZEULE</b>	Promotion immobilière	Commerces	5 873	12	10 022 000 €	Doubs (25)
<b>FALICON</b>	Mixte	Logements	1 654	15	9 520 000 €	Alpes-Maritimes (06)
<b>Total général</b>			<b>53 580</b>	<b>735</b>	<b>184 521 000 €</b>	

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

## ALLURE



### Allure

 ZAC de l'Arsenal - rue des bons raisons  
 92500 Rueil-Malmaison


### À PROPOS DE LA VILLE


 Nombre d'habitants'  
**79 855**

 Prix moyen appartement'  
**5 636 €/m<sup>2</sup>**

 Prix moyen maison individuelle'  
**7 236 €/m<sup>2</sup>**

 Évolution des prix sur 1 an'  
**+ 6,1 %**

## LE PROJET

Avec ses 1 454 hectares, Rueil-Malmaison est la commune la plus étendue des Hauts-de-Seine. Fièvre de son patrimoine historique riche, la ville est aujourd'hui une terre d'innovation et d'attractivité économique et compte plus de 5 000 entreprises, dont 70 sièges sociaux de taille internationale. Dans le cadre du Grand Paris, Rueil-Malmaison accueillera à l'horizon 2029 la future gare de métro de la ligne 15 ouest Rueil-Suresnes - Mont-Valerien.

En partenariat avec Horizon NPS, le projet consiste à acquérir et revendre de la nue-propriété d'un immeuble de 42 logements du studio au 3 pièces. Le programme baptisé « Allure » se situe dans l'éco-quartier de l'Arsenal. En effet, il bénéficie d'un cadre de vie unique, avec plus de 5 hectares d'espaces publics, un grand parc traversant, de nombreux commerces de proximité, un groupe scolaire, une crèche et, enfin, un grand complexe sportif.

## LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES\*


 Chiffre d'affaires  
**7 207 000 €**

 Commercialisation\*\*  
**0 %**

 Nombre de lots  
**42**

 Surface du projet\*\*\*  
**2 257 m<sup>2</sup>**

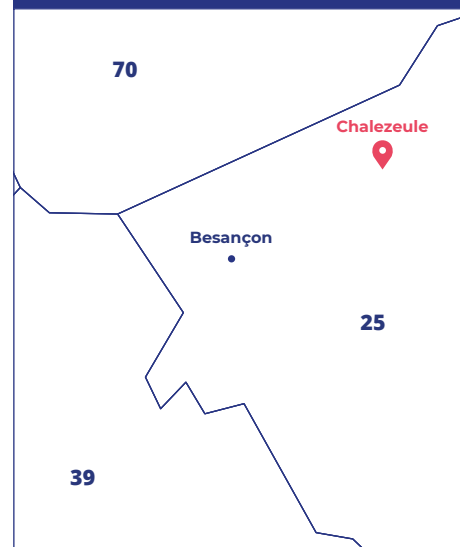
 Date de livraison  
**T4 2021**

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 m<sup>2</sup> total habitable

## CHALEZEULE



### Chalezeule

 ZAC des marnières  
 25220 Chalezeule


### À PROPOS DE LA VILLE


 Nombre d'habitants<sup>1</sup>  
**1 232**

 Prix moyen appartement<sup>1</sup>  
**1 696 €/m<sup>2</sup>**

 Prix moyen maison individuelle<sup>1</sup>  
**1 983 €/m<sup>2</sup>**

 Évolution des prix sur 1 an<sup>1</sup>  
**- 2,3 %**

## LE PROJET

Chalezeule est une commune située en région Bourgogne-Franche-Comté. Elle bénéficie de l'attractivité de Besançon, qualifiée ville la plus attractive en termes d'emploi et du prix de l'immobilier<sup>2</sup>. Chalezeule accueille également un centre commercial implanté stratégiquement à l'est de Besançon (à 15 min du centre-ville). Ce centre comprend notamment un Carrefour de 12 600 m<sup>2</sup> rassemblant plus de 2 000 000 de visiteurs par an. De plus, 250 000 personnes résident dans la zone de chalandise et 1 800 places de stationnement sont accessibles.

Le projet vise à construire un retail parc nommé « Parc Commercial Marnières », une nouvelle zone commerciale bénéficiant d'une visibilité exceptionnelle. Sur 2 bâtiments, il regroupera des commerces, des restaurants mais aussi une salle de sport.

## LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES\*


 Chiffre d'affaires  
**10 022 000 €**

 Commercialisation\*\*  
**0 %**

 Nombre de lots  
**12**

 Surface du projet\*\*\*  
**5 873 m<sup>2</sup>**

 Date de livraison  
**T4 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 : Source meilleursagents.com 2 : Sources : baromètre Jobijoba et meilleurtaux.com \* prévisionnel \*\* est le pourcentage de lots déjà commercialisé \*\*\* correspond au nombre de m<sup>2</sup> total habitable