HORIZON
Asset Management

REPORTING TRIMESTRIEL
Situation au 31 décembre 2020

PERFORMANCE PIERRE 4

POINT TRIMESTRIEL

INDICATEURS CLÉS DE LA CONSTRUCTION

121 000	1 765	111 600
Chantiers commencés[1] ↘	Indice du coût de la construction (ICC) au T3 2020 [2] ↘	Chantiers autorisés[1] ↘

INDICATEURS CLÉS DE LA DEMANDE[3]

1,20 %	233 mois	- 12,3 %
Taux des crédits immobiliers pour particuliers ↘	Durée moyenne des prêts immobiliers ↗	Activité marché des crédits (en trimestre glissant)[4] ↘

PROJETS FINANCÉS PAR LA SOCIÉTÉ

9	36	10 963 000 €
Partenaires	Opérations en cours	Fonds investis au 31/12/2020

STRATÉGIE DU VÉHICULE D'INVESTISSEMENT

Le fonds finance des opérations de promotion et de réhabilitation immobilières dans des villes françaises où la demande en logements est forte. Les projets sont développés en interne ou par d'autres promoteurs dans le cadre d'accords de partenariat. La société sélectionne des opérateurs spécialisés dans des secteurs à forte valeur ajoutée (maisons médicales, coliving, démembrement...) ou qui disposent d'un fort ancrage local. La diversification du portefeuille permet de mutualiser les risques opérationnels. Le véhicule investit principalement sous forme d'instruments financiers rémunérés générant des revenus réguliers sur toute la durée des opérations.

COMMENTAIRE DE GESTION

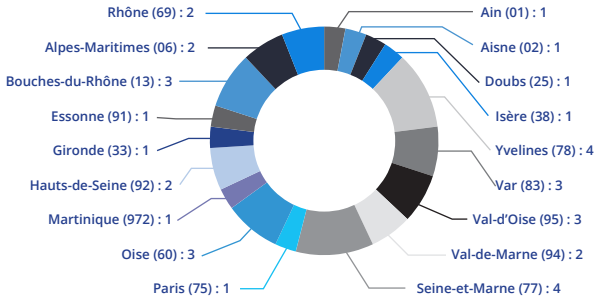
Cela fait désormais plus d'un an que le monde est frappé par une crise sanitaire dont les effets se font ressentir à tous les niveaux de la société. Dans ce contexte, l'évolution du secteur de l'immobilier est contrastée. Le marché de l'ancien, porté par des taux d'intérêt très bas, a bien résisté en 2020 : on dénombre ainsi près d'un million de transactions sur l'année, un bon chiffre, quoique inférieur à celui de 2019. Le marché du neuf a davantage souffert, subissant une contraction des ventes de 40 000 logements en un an. Les perspectives restent cependant meilleures pour les logements que les bureaux et commerces. Quoi qu'il en soit, l'Etat et les collectivités locales doivent plus que jamais mener une politique volontariste pour stimuler l'offre.

En juillet 2019, le groupe Horizon a noué un partenariat avec la société Nue-Pro Sélect, spécialisée dans l'achat-revente de lots en démembrement. Une joint-venture a été créée en vue d'acquérir en bloc la nue-propriété de logements en VEFA auprès de différents promoteurs puis de la revendre à des tiers, le promoteur cédant l'usufruit à un bailleur social. L'objectif est de revendre les lots le plus rapidement possible afin de payer le moins d'appels de fonds et augmenter la rentabilité financière des opérations. Un premier projet situé à Rueil-Malmaison et développé par le promoteur Atland a été financé par Performance Pierre 4 fin 2019. La revente des lots a permis à la joint-venture de rembourser les obligations et payer les intérêts correspondants. En décembre 2020, le fonds a souscrit une seconde émission obligataire de 800 000 € réalisée par la joint-venture afin de financer deux nouvelles opérations situées à Villeurbanne et au Pecq. Les travaux démarrent au T1 2021, la société prévoyant une durée de portage d'un an pour ces deux projets.

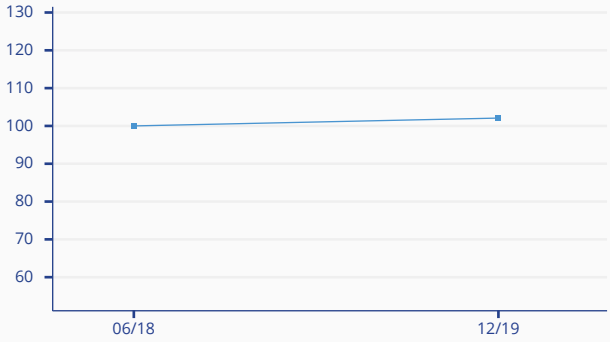
En 2020, le groupe Horizon a également monté une joint-venture avec le promoteur Hélium, implanté dans le nord et l'est de la France. A ce jour, Performance Pierre 4 a apporté 900 000 € pour financer quatre projets situés dans l'Aisne et en Seine-et-Marne. Les demandes de permis de construire ont été déposées et sont en cours d'instruction.

En 2019, le fonds avait par ailleurs financé huit opérations développées par notre partenaire Elgéa à hauteur de 4 000 000 €. L'avancement des projets à permis au promoteur de rembourser la société en début d'année.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



PERFORMANCES CUMULÉES

Depuis l'origine	1 an	2 ans	3 ans	5 ans
1,23 %	1,23 %	1,23 %	NA	NA

CHIFFRES CLÉS

Date de valorisation	31/12/2019
Actif net global	10 764 669,38 €
Nombre d'actions	106 338
Valeur liquidative	101,23 €

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société en commandite par actions à capital variable
Début de la commercialisation	Juin 2018
Durée de placement recommandée	5/7 ans
Société de gestion de portefeuille	Horizon Asset Management
Dépositaire	Société Générale
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. [1] sources : SDES, Sit@del2, https://bit.ly/3blbKc8 [2] source : https://bit.ly/2JpArJg [3] source : https://bit.ly/3lljkp2 [4] Montant de Production

Siège social : CS 50757 - 78961 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex - Bureau commercial : 15 rue Cortambert 75116 PARIS - Tél. : 33 (0)1 73 00 59 20
Pour plus d'informations, contacter **Horizon Asset Management** : contact@horizon-am.fr

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016

PERFORMANCE PIERRE 4

PORTEFEUILLE

FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION NON DÉTAILLÉE	AVANCEMENT	NOMBRE TOTAL DE LOTS	FINANCEMENT
SARL ADVISOR	Capital / CCA*	Voir détail ci-dessous	NA	NA	NA	NA	690	5 572 000 €
SAS HORIZON HÉLIUM	Obligations	GRAND MORIN	Seine-et-Marne (77)	Promotion immobilière	Logements sociaux	En attente d'obtention des autorisations d'urbanisme	27	
SAS HORIZON HÉLIUM	Obligations	LA ROSE DES VENTS	Seine-et-Marne (77)	Promotion immobilière	Logements sociaux	En attente d'obtention des autorisations d'urbanisme	58	
SAS HORIZON HÉLIUM	Obligations	LE MARAIS DE LA CHANTEREINE	Aisne (02)	Promotion immobilière	Logements sociaux	En développement	141	900 000 €
SAS HORIZON HÉLIUM	Obligations	PRÉS DU ROI	Seine-et-Marne (77)	Promotion immobilière	Logements	En attente d'obtention des autorisations d'urbanisme	31	
SAS HORIZON NPS	Obligations	ASCENSION	Rhône (69)	Nue-propriété	Logements	En développement	45	600 000 €
SAS HORIZON NPS	Obligations	LE SULLY	Yvelines (78)	Nue-propriété	Logements	En développement	7	200 000 €
SCCV HORIZON PYRAMIDE	Capital / CCA*	CHÂTEAUFORT	Yvelines (78)	Promotion immobilière	Logements	En développement	32	230 000 €
SCCV 152 BLOMET	Capital / CCA*	152 BLOMET	Paris (75)	Promotion immobilière	Commerces / logements	En attente d'obtention des autorisations d'urbanisme	12	1 856 000 €
SCCV CHALEZEULE	Capital / CCA*	CHALEZEULE	Doubs (25)	Promotion immobilière	Commerces	En attente d'obtention des autorisations d'urbanisme	12	855 000 €
SCCV LES TERRASSES DE SAINT-WITZ 2	Capital / CCA*	LES TERRASSES DE SAINT-WITZ 2	Val-d'Oise (95)	Promotion immobilière	Logements	En cours de travaux et de commercialisation / de signature des ventes	56	750 000 €
TOTAL GÉNÉRAL							**1 111**	**10 963 000 €**

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. * Compte courant d'associé.

PERFORMANCE PIERRE 4

PORTEFEUILLE ADVISOR

FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION NON DÉTAILLÉE	AVANCEMENT	NOMBRE TOTAL DE LOTS	FINANCEMENT
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	CARCANS 1	Gironde (33)	Réhabilitation	Logements	Travaux terminés, en cours de commercialisation / de signature des ventes	15	799 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	CŒUR BÉRÉNICE	Yvelines (78)	Mixte	Commerces / logements / logements sociaux	En cours de travaux et de commercialisation / de signature des ventes	19	1 316 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	HERBLAY MAISON + GRANGE	Val-d'Oise (95)	Réhabilitation	Logements	Travaux terminés, en cours de commercialisation / de signature des ventes	8	436 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	LA CHAPELLE-EN-SERVAL	Oise (60)	Mixte	Logements / terrains à bâtir	En développement	25	1 170 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	ORRY-LA-VILLE	Oise (60)	Marchand de biens	Cabinets médcaux / crèches / logements	En cours de commercialisation / de signature des ventes	3	779 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	RÉSIDENCE SAINT-EXUPÉRY	Yvelines (78)	Transformation	Logements	En cours de travaux	13	108 000 €
SAS ELGÉA	Obligations	DOMAINE LE RIBAS, LE JARDIN COLIBRIS, LE PATIO RAPHAËL, LES TERRASSES DE GENNEVILLIERS, LES TERRASSES DE LAGNY, LES TERRASSES DE VILLENEUVE-LE-ROI, VILLA KANOPÉ	NA	NA	NA	NA	277	2 000 000 €
SAS HORIZON ARGENTHAL	Obligations	SANSOVINO	Alpes-Maritimes (06)	Rénovation	Château	En développement	1	3 200 000 €
SAS HORIZON INITIUM	Prêt participatif	LES VENELLES DE L'AQUEDUC	Val-de-Marne (94)	Mixte	Logements	En cours de commercialisation / de signature des ventes	5	4 302 000 €
SAS HORIZON INITIUM	Prêt participatif	L'OLIVAIE	Alpes-Maritimes (06)	Mixte	Logements	En attente d'obtention des autorisations d'urbanisme	15	298 000 €
SAS HORIZON MÉDICIS	Obligations / Prêt participatif	CORBEIL-ESSONNES	Essonne (91)	Transformation	Bureaux / cabinets médicaux	En développement	36	538 000 €
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	ALIZÉS FLEURY	Martinique (972)	Terrains à bâtir	Terrains à bâtir	En cours de travaux et de commercialisation / de signature des ventes	26	220 000 €

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. * Compte courant d'associé.

PERFORMANCE PIERRE 4

PORTEFEUILLE ADVISOR

FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION NON DÉTAILLÉE	AVANCEMENT	NOMBRE TOTAL DE LOTS	FINANCEMENT
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	ROCHETAILLÉE-SUR-SAÔNE	Rhône (69)	Mixte	Logements / terrains à bâtir	En cours de commercialisation / de signature des ventes	3	869 000 €
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Obligations	SIGNATURE	Ain (01)	Promotion immobilière	Logements	En cours de commercialisation / de signature des ventes	34	1 800 000 €
SCCV CŒUR VILLAGE	Capital / CCA*	CŒUR VILLAGE	Isère (38)	Promotion immobilière	Commerces / logements	En cours de commercialisation / de signature des ventes	19	700 000 €
SCCV LE CLOS DE LA FONTAINE SAINT-RIEUL	Capital / CCA*	L'ÉCRIN DE SENLIS	Oise (60)	Promotion immobilière	Logements	En cours de commercialisation / de signature des ventes	21	1 756 000 €
SCCV LES JARDINS TERRASSES DE SAINT-WITZ 3	Capital / CCA*	LES JARDINS DE VY	Val-d'Oise (95)	Promotion immobilière	Logements	En cours de travaux et de commercialisation / de signature des ventes	50	1 350 000 €
SCCV SAINT CYR SAUVET	Capital / CCA*	LE CLOS SAUVET	Var (83)	Promotion immobilière	Logements	En cours de travaux et de commercialisation / de signature des ventes	30	762 000 €
SCCV SANARY CHAMPS FLEURIS	Capital / CCA*	DOLCE VILLA	Var (83)	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	En cours de travaux et de commercialisation / de signature des ventes	82	1 420 000 €
SCCV SURESNES TASSIGNY	Capital / CCA*	L'ÉTINCELANTE	Hauts-de-Seine (92)	Promotion immobilière	Logements	En attente de l'attestation de non-recours	8	1 321 000 €
TOTAL GÉNÉRAL							**690**	**25 144 000 €**

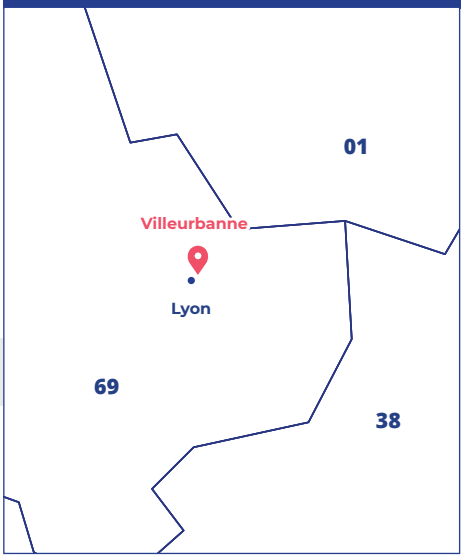
Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion 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. * Compte courant d'associé.

HORIZON
Asset Management

FOCUS PROJETS - REPORTING TRIMESTRIEL
Situation au 31 décembre 2020

ASCENSION

Ascension
17 rue François Gillet
69100 Villeurbanne



LE PROJET

Deuxième ville du Rhône, Villeurbanne se distingue par un style architecturel propre, avec ses gratte-ciels installés dans les années 30, son histoire ouvrière et sa mixité culturelle. Elle fait également partie du territoire Lyon Villeurbanne, qui réunit de nombreuses forces économiques, au cœur du Grand Lyon.

En partenariat avec Nue Pro Select, le projet consiste en l'acquisition de 45 studios en nue-propriété de la résidence étudiante nommée Ascension. Moderne et contemporaine, elle dispose d'un jardin contemplatif au rez-de-chaussée et d'un jardin arboré au 6e étage. De nombreux services seront mis à disposition des étudiants tels qu'une buanderie, un espace de travail et de détente, un local à vélo ainsi qu'une connexion en fibre optique.

À PROPOS DE LA VILLE

Nombre d'habitants[1]
148 543

Prix moyen appartement[2]
3 708 €/m²

Prix moyen maison individuelle[2]
4 644 €/m²

Évolution des prix sur 1 an[2]
+ 3,4 %

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES*

Chiffre d'affaires	Réservation**	Nombre de lots	Surface du projet***	Date de livraison
3 294 000 €	0 %	45	906 m²	T2 2022

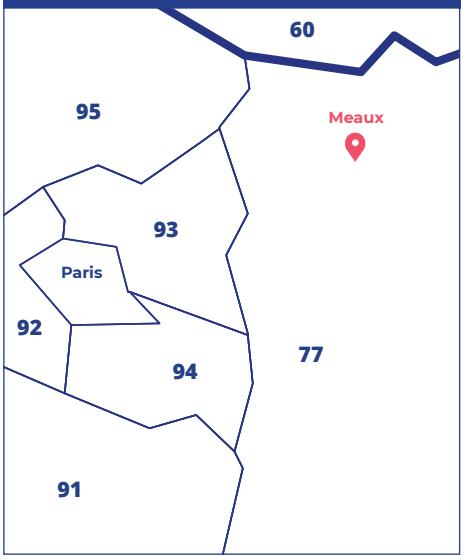
Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion 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 insee.fr 2 : Sources meilleursagents.com * prévisionnel ** est le pourcentage de lots vendus ou réservés *** correspond au nombre de m² total habitable

Siège social : CS 50757 - 78961 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex - Bureau commercial : 15 rue Cortambert 75116 PARIS - Tél. : 33 (0)1 73 00 59 20
Pour plus d'informations, contacter **Horizon Asset Management** : contact@horizon-am.fr

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016

LA ROSE DES VENTS

La Rose des Vents
35 et 37A avenue Henri Dunant
77100 Meaux



À PROPOS DE LA VILLE

Nombre d'habitants[1]
53 526

Prix moyen appartement[2]
3 014 €/m²

Prix moyen maison individuelle[2]
2 560 €/m²

Évolution des prix sur 1 an[2]
+ 3,0 %

LE PROJET

Meaux fait partie de la communauté d'agglomération Pays des Meaux (CAPM). La commune est installée dans une cuvette, creusée dans le plateau de la Brie par la Marne. La rivière qui traverse la ville forme une courte boucle qui entoure le quartier du Marché, et identifie le centre-ville.

Le projet la Rose des Vents consiste en la réalisation de 58 logements collectifs sur deux immeubles sur un terrain situé à 2 km de la gare de Meaux. Le permis de construire a été déposé et est en cours d'instruction. Des négociations sont en cours avec avec un bailleur social pour une vente en bloc.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Chiffre d'affaires	Réservation*	Nombre de lots	Surface du projet**	Date de livraison
10 300 000 €	**0 %**	**58**	**4 120 m²**	**T2 2023**

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 diff usion 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 * est le pourcentage de lots vendus ou réservés ** correspond au nombre de m² total habitable

Siège social : CS 50757 - 78961 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex - Bureau commercial : 15 rue Cortambert 75116 PARIS - Tél. : 33 (0)1 73 00 59 20
Pour plus d'informations, contacter **Horizon Asset Management** : contact@horizon-am.fr

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016