

PERFORMANCE PIERRE 5

POINT SEMESTRIEL

INDICATEURS CLÉS DE LA CONSTRUCTION

258 500
Logements
commencés¹

2143
Indice du coût de la
construction (ICC) au T4
2024²

26 900
Logements
autorisés¹

INDICATEURS CLÉS DE LA DEMANDE³

3.38 %
Taux des crédits
immobiliers pour
particuliers

248 mois
Durée moyenne des prêts
immobiliers

-41.7 %
Activité marché des crédits
(en trimestre glissant)³

PROJETS FINANCÉS PAR LA SOCIÉTÉ

13
Partenaires

35
Opérations en cours

19 346 000 €
Fonds investis au
31/12/2023

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 à même de générer des revenus réguliers sur toute la durée des opérations.

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Après deux années et demie très difficiles, le marché de l'immobilier devrait se stabiliser en 2025.

En effet, le volume des transactions de logements anciens, en chute libre depuis août 2021, semble avoir atteint son point le plus bas en 2024. Il s'élève à 778 000 en novembre sur une année glissante, retrouvant peu ou prou son niveau de 2015. De même, les prix ne devraient plus baisser au cours des prochains mois. Ce retour à l'équilibre s'explique principalement par la régression de l'inflation et le repli des taux d'emprunt, désormais inférieurs à 3,50 % sur 20 ans.

Dans le neuf, l'année 2024 a également été compliquée : les réservations, ventes et mises en chantier de nouveaux logements sont restées au plus bas. Les prix ont moins diminué que dans l'ancien mais les promoteurs ont dû faire face à une importante hausse du coût de revient des opérations depuis l'éclatement de la crise sanitaire. L'extinction du dispositif Pinel au 31 décembre 2024 pourrait en outre altérer l'investissement locatif dans les prochains mois. Cela dit, le marché du neuf devrait suivre celui de l'ancien et commencer à amorcer un nouveau cycle en 2025. L'extension du prêt à taux zéro (PTZ) à tout le territoire ainsi que l'exonération temporaire des droits de mutation sur les donations en numéraire pour l'achat d'une résidence principale ont été accueillies favorablement par les acteurs du marché.

Cette nouvelle dynamique devrait relancer la commercialisation des programmes, permettant aux véhicules que nous gérons de procéder à des désinvestissements et de régénérer de la trésorerie. Nous projetons désormais de recentrer nos investissements sur le portage foncier et la location d'immeubles.

COMMENTAIRE DE GESTION

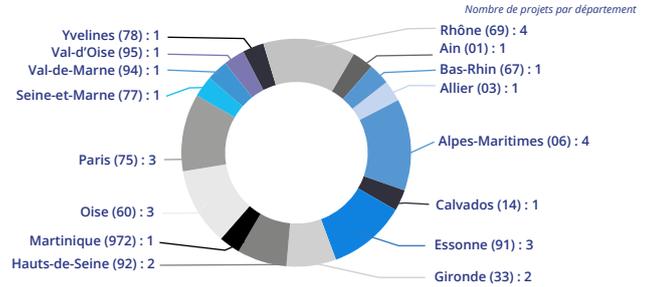
La valeur liquidative de Performance Pierre 5 s'élève à 89,61 € au 31 décembre 2023 (-11,71 % sur un an) ; celle au 31 décembre 2024 vous sera communiquée prochainement. Nous projetons cependant une baisse de 5 à 10 % sur un an.

Le portefeuille de la société se compose de sept lignes, l'investissement dans la SARL Advisor (dont elle détient 30 % du capital, le reste étant détenu par d'autres véhicules du groupe) représentant près des deux tiers du total. La société Advisor, qui finance elle-même directement ou indirectement 29 opérations, a subi d'importantes pertes en 2023 à cause de la crise que nous traversons. Plusieurs projets vont en effet générer des pertes à la suite de l'augmentation du coût des travaux (Résidence du Lac, Cœur Bérénice). Certains biens que nous cherchons à céder ont également perdu de la valeur à la suite de la remontée des taux (Orry-la-Ville, Paris 14 coliving). Certains projets en phase de montage, qui n'étaient plus viables économiquement, ont été revendus à d'autres promoteurs avec une décote (L'Étincelante). La société enregistre néanmoins quelques succès comme le désinvestissement de l'opération Vanves Bleuzen : elle a investi 4,1 M€ fin 2023 pour acquérir un immeuble qui a été cédé fin 2024 à Bouygues Immobilier après obtention des autorisations urbanistiques définitives, le projet générant une rentabilité de près de 12 %.

Performance Pierre 5 a par ailleurs réalisé des désinvestissements de 100 k€ en 2024 sur les projets La Rose des Vents (opération de promotion) et Nice Angleterre (achat-revente de nue-propriété). La société a cependant été contrainte de provisionner 570 k€ sur cette dernière opération en raison d'une commercialisation totalement atone.

Afin de rationaliser notre offre, nous projetons par ailleurs de fusionner plusieurs véhicules d'investissement au premier semestre 2025 : Performance Pierre Club Deal, Performance Pierre 4, Performance Pierre 5 et Performance Pierre Réemploi. Nous vous transmettrons dans les prochaines semaines tous les éléments en vue de l'assemblée générale extraordinaire.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



PERFORMANCES CUMULÉES

Depuis l'origine	1 an	2 ans	3 ans	5 ans
	-10,39%	-11,71%	-8,86%	NA

CHIFFRES CLÉS

Date de valorisation	31/12/2023
Actif net réévalué	18 329 000 €
Nombre d'actions	204 529
Valeur liquidative	89,61 €

La valeur unitaire au 31/12/2024 vous sera communiquée prochainement.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société en commandite par actions à capital variable
Lancement commercial	Juillet 2021
Durée de placement recommandée	6 / 7 ans
Société de gestion de portefeuilles	Horizon Asset Management
Dépositaire	ODDO BHF
Code ISIN	FR0013510740
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 : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/696>, résultats à fin novembre 2024 ² source : <https://www.observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication-trimestrielle>, chiffres au T3 2024 ³ source : <https://www.observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication-trimestrielle> ⁴ Montant de Production

PERFORMANCE PIERRE 5

PORTEFEUILLE							
FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCIÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION	NOMBRE DE LOTS	VALEUR
SARL ADVISOR	Capital / compte courant d'associé	Voir détail ci-après	NA	NA	NA	515	12 918 000 €
SAS HORIZON DIBONA	Obligations	PARIS 14 COLIVING	Paris (75)	Marchand de biens	Maisons	1	380 000 €
SAS HORIZON HELIUM	Obligations	LA ROSE DES VENTS	Seine-et-Marne (77)	Promotion immobilière	Logements sociaux	54	402 000 €
SAS HORIZON MEDICIS	Obligations	COURCOURONNES	Essonne (91)	Aménagement intérieur	Cabinets médicaux	1	1 081 000 €
SAS HORIZON MEDICIS	Obligations	LE RACINE	Bas-Rhin (67)	Aménagement intérieur	Cabinets médicaux	20	1 566 000 €
SAS HORIZON PYRAMIDE	Obligations	CHAMPAGNE-CORBINEAU	Val-d'Oise (95)	Mixte	Logements / logements sociaux	32	111 000 €
SAS LA MAISON DU DÉMEMBREMENT	Obligations	NICE ANGLETERRE	Alpes-Maritimes (06)	Achat-revente de nue-propriété	Logements	56	2 888 000 €
TOTAL GÉNÉRAL						679	19 346 000 €

Les comptes au 31/12/2024 n'étant pas clôturés à ce jour, les données sont provisoires

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.

PERFORMANCE PIERRE 5

PORTEFEUILLE ADVISOR							
FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCIÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION	NOMBRE DE LOTS	VALEUR
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	CARCANS	Gironde (33)	Réhabilitation	Logements	16	90 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	LE DOMAINE DE SÉQUOIA	Oise (60)	Mixte	Logements / maisons / terrains à bâtir	26	522 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	LE DOMAINE DU MOULIN	Seine-Saint-Denis (93)	Marchand de biens	Logements	1	138 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	ORRY-LA-VILLE	Oise (60)	Marchand de biens	Cabinets médicaux / crèche / logements	5	2 158 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	OULLINS	Rhône (69)	Mixte	Maisons / terrains à bâtir	2	572 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	RÉSIDENCE DU LAC	Gironde (33)	Marchand de biens	Logements	35	26 000 €
SAS FIDUCIM	Prêt participatif	SAINT-GATIEN-DES-BOIS	Calvados (14)	Promotion immobilière	Complexe hôtelier / golf / logements	NA	880 000 €
SAS HORIZON ARGENTHAL	Obligations	SANSOVINO	Alpes-Maritimes (06)	Rénovation	Château	1	4 779 000 €
SAS HORIZON CASTELLARA	Obligations	BEAUSOLEIL	Alpes-Maritimes (06)	Mixte	Logements	34	- €
SAS HORIZON DIBONA	Obligations	PARIS 14 COLIVING	Paris (75)	Marchand de biens	Maisons	1	252 000 €
SAS IDEEA DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	GRAY FRÈRES LUMIÈRE	Haute-Saône (70)	Promotion immobilière	Commerces	3	31 000 €
SAS HORIZON HELIUM	Obligations	LA ROSE DES VENTS	Seine-et-Marne (77)	Promotion immobilière	Logements sociaux	54	540 000 €
SAS HORIZON INITIUM	Prêt participatif	LES VENELLES DE L'AQUEDUC	Val-de-Marne (94)	Mixte	Logements	5	4 379 000 €
SAS HORIZON INITIUM	Prêt participatif	L'OLIVAIE	Alpes-Maritimes (06)	Mixte	Logements	15	

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.

PERFORMANCE PIERRE 5

PORTEFEUILLE ADVISOR							
FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCIÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION	NOMBRE DE LOTS	VALEUR
SAS HORIZON INITIUM	Obligations	MONTROUGE GUESDE	Hauts-de-Seine (92)	Promotion immobilière	Bureaux / crèche / logements / logements intermédiaires	12	250 000 €
SAS HORIZON MEDICIS	Prêt participatif / obligations	LE FER DE CORBEIL	Essonne (91)	Rénovation	Cabinets médicaux	1	1 340 000 €
SAS HORIZON MEDICIS	Prêt participatif	SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	Essonne (91)	Promotion immobilière	Cabinets médicaux	11	
SAS HORIZON SELECT PROMOTION	Prêt participatif	PARIS 1 TRUANDERIE	Paris (75)	Marchand de biens	Commerces / logements	20	1 129 000 €
SAS HORIZON VIAE	Obligations	BELLEVUE	Paris (75)	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	55	927 000 €
SAS HORIZON VIAE	Prêt participatif	LOUVECIENNES	Yvelines (78)	Promotion immobilière	Commerces / logements / logements sociaux	NA	9 616 000 €
SAS LGH DÉVELOPPEMENT	Obligations	SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST LOT N° 4	Ain (01)	Promotion immobilière	Commerces / logements	19	886 000 €
SAS LGH DÉVELOPPEMENT	Obligations	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	Rhône (69)	Réhabilitation	Commerces / logements / maisons	20	429 000 €
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	ALIZÉS FLEURY	Martinique (972)	Terrains à bâtir	Terrains à bâtir	26	72 000 €
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	LYON 3 DAUPHINÉ	Rhône (69)	Réhabilitation	Bâtiment / logements	2	1 133 000 €
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	VILLA NATION	Rhône (69)	Mixte	Logements / terrains à bâtir	3	
SAS VICHY REAL	Prêt participatif	L'ALEXANDRA	Allier (03)	Transformation	Commerces / logements	27	640 000 €
SCCV HORIZON VALOR	Capital / compte courant d'associé	152 BLOMET	Paris (75)	Promotion immobilière	Commerces / logements	12	42 000 €
SCCV SANARY CHAMPS FLEURIS	Capital / compte courant d'associé	DOLCE VILLA	Var (83)	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	82	307 000 €

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.

PERFORMANCE PIERRE 5

PORTEFEUILLE ADVISOR							
FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCIÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION	NOMBRE DE LOTS	VALEUR
SCCV LE CLOS DE LA FONTAINE SAINT-RIEUL	Capital / compte courant d'associé	L'ÉCRIN DE SENLIS	Oise (60)	Promotion immobilière	Logements	19	2 606 000 €
SCCV SURESNES TASSIGNY	Capital / compte courant d'associé	L'ÉTINCELANTE	Hauts-de-Seine (92)	Promotion immobilière	Logements	8	1 069 000 €
TOTAL GÉNÉRAL						515	34 813 000 €

Les comptes au 31/12/2024 n'étant pas clôturés à ce jour, les données sont provisoires

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.