

## PERFORMANCE PIERRE 5

### POINT SEMESTRIEL

#### INDICATEURS CLÉS DE LA CONSTRUCTION

<b>337 200</b> Logements commencés <sup>1</sup>	<b>2077</b> Indice du coût de la construction (ICC) au T3 2022 <sup>2</sup>	<b>412 100</b> Logements autorisés <sup>1</sup>
---	--	---

#### INDICATEURS CLÉS DE LA DEMANDE<sup>3</sup>

<b>3.29 %</b> Taux des crédits immobiliers pour particuliers	<b>249 mois</b> Durée moyenne des prêts immobiliers	<b>-51.2 %</b> Activité marché des crédits (en trimestre glissant) <sup>4</sup>
---	---	---

#### PROJETS FINANCÉS PAR LA SOCIÉTÉ

<b>9</b> Partenaires	<b>29</b> Opérations en cours	<b>10 915 000 €</b> Fonds investis au 30/06/2023
-------------------------	----------------------------------	--

#### 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

Depuis l'éclatement la crise sanitaire, le marché de l'immobilier traverse une période pour le moins mouvementée. Les différentes politiques de relance, les pénuries de matières premières et l'entrée en vigueur de la RE2020 ont en effet engendré une hausse du prix des travaux, en témoigne la progression de 21,11 % entre le T2 2020 et le T3 2023 de l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation calculé par l'INSEE. La remontée des taux d'intérêt opérée par les banques centrales, qui vise à endiguer l'inflation, a entraîné un fort resserrement des crédits aux particuliers ainsi qu'un ralentissement de la commercialisation des programmes des promoteurs. Au niveau des véhicules d'investissement que nous gérons, cela se traduit par une réduction de la trésorerie disponible, les opérations mettant davantage de temps à se débloquer.

Afin de surmonter ces aléas, nous déployons différentes stratégies. En premier lieu, nous cédon certains projets à d'autres promoteurs dans le but de générer de la liquidité (L'Etincelante). Nous revoyons également la programmation de certaines opérations en vendant une partie des lots en démembrement ou en incorporant des commerces ou des crèches (Châteaufort-Toussus). Enfin, nous prévoyons de différer la vente de certains actifs pouvant être exploités (par exemple en coliving) afin de ne pas dégrader la valeur générée. Par ailleurs, nous nous positionnons également sur des secteurs de niche tels que le portage de fonciers pour le compte de promoteurs de renom avant l'obtention des autorisations urbanistiques.

#### COMMENTAIRE DE GESTION

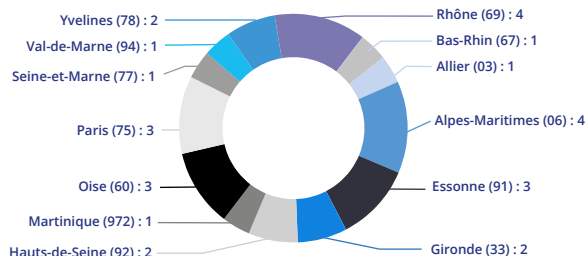
À fin juin 2022, la collecte de PP5 s'élevait à 17,9 millions d'euros, confirmant l'intérêt soutenu des investisseurs pour ce fonds. Il est à noter que la clôture de la collecte est prévue en décembre 2023. De plus, la valeur liquidative (VL) au 31 décembre 2022 s'établit à 101,49 €, marquant une augmentation de 3,22 % par rapport à la fin de l'année précédente, où elle était de 98,32 €.

Le portefeuille de PP5 est constitué d'une dizaine de lignes au 30 juin 2023, dont les principales sont Advisor, Nice Angleterre, et Le Racine. Advisor, société du groupe exposée sur une vingtaine d'opérations, se démarque avec un investissement de 5,3 millions d'euros, témoignant d'une stratégie de diversification des actifs. L'opération Nice Angleterre, avec 3 millions d'euros investis, consiste en l'achat-revente de la nue-propriété d'un programme réalisé par le promoteur Vinci ; il reste actuellement 34 lots à céder sur 56. En parallèle, Le Racine, avec 1 million d'euros investis, est un projet visant à aménager une maison médicale à Strasbourg.

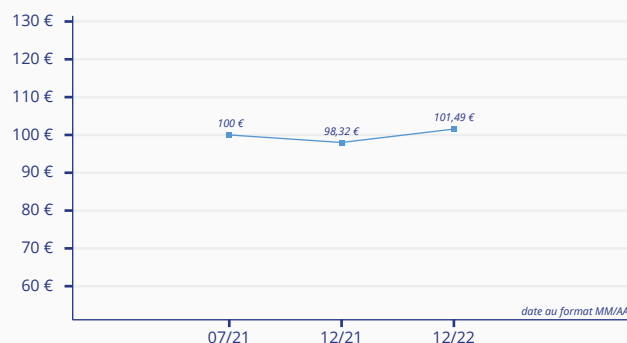
En ce qui concerne les investissements et désinvestissements du semestre, PP5 a injecté 1,1 million d'euros dans Advisor, notamment pour financer de nouvelles opérations telles que l'Alexandra (Vichy) et Villefranche-sur-Saône, renforçant ainsi sa position au sein de cette société. De plus, nous avons opéré un désinvestissement de 600 000 euros de La Rose des Vents (Meaux, Seine et Marne), à la suite des appels de fonds versés par le bailleur social auquel le programme a été cédé en bloc.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Nombre de projets par département



### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



### PERFORMANCES CUMULÉES

Depuis l'origine	1 an	2 ans	3 ans	5 ans
1,49%	3,22%	NA	NA	NA

### CHIFFRES CLÉS

<b>Date de valorisation</b>	31/12/2022
<b>Actif net réévalué</b>	14 879 000 €
<b>Nombre d'actions</b>	146 592
<b>Valeur liquidative</b>	101,49 €

La valeur liquidative au 31/12/2022 sera communiquée dans le rapport de gestion annuel transmis en vue de l'assemblée générale ordinaire.

### CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

<b>Forme juridique</b>	Société en commandite par actions à capital variable
<b>Lancement commercial</b>	Juillet 2021
<b>Durée de placement recommandée</b>	6 / 7 ans
<b>Société de gestion de portefeuilles</b>	Horizon Asset Management
<b>Dépositaire</b>	ODDO BHF
<b>Commissaire aux comptes</b>	KPMG
<b>Code ISIN</b>	FR0013510740
<b>Valorisation</b>	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. <sup>1</sup> sources : <http://bit.ly/3R6vTZ7>, résultats à fin juin 2023 <sup>2</sup> source : <http://bit.ly/3Pi9Dd7>, chiffres au T1 2023 <sup>3</sup> source : <https://bit.ly/3ljkp24> <sup>4</sup> Mo'tant 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	NA	5 362 000 €
SAS HORIZON DIBONA	Obligations	PARIS 14 COLIVING	Paris (75)	Marchand de biens	Maisons	1	324 000 €
SAS HORIZON HELIUM	Obligations	LA ROSE DES VENTS	Seine-et-Marne (77)	Promotion immobilière	Logements sociaux	54	297 000 €
SAS HORIZON MEDICIS	Obligations	COURCOURONNES	Essonne (91)	Aménagement intérieur	Cabinets médicaux	1	944 000 €
SAS HORIZON MEDICIS	Obligations	LE RACINE	Bas-Rhin (67)	Aménagement intérieur	Cabinets médicaux	20	988 000 €
SAS LA MAISON DU DÉMEMBREMENT	Obligations	NICE ANGLETERRE	Alpes-Maritimes (06)	Achat-revente de nue-propriété	Logements	56	3 000 000 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>						<b>132</b>	<b>10 915 000 €</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.

**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 ADVISOR	Gironde (33)	Réhabilitation	Logements	16	371 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	CŒUR BÉRÉNICE	Yvelines (78)	Mixte	Bureau de poste / logements sociaux	15	249 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	LA CHAPELLE-EN-SERVAL	Oise (60)	Mixte	Logements / maisons / terrains à bâtir	4	525 000 €
Actif détenu en direct	Actif détenu en direct	ORRY-LA-VILLE	Oise (60)	Marchand de biens	Cabinets médicaux / crèche / logements	5	3 369 000 €
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	443 000 €
SAS FIDUCIM	Prêt participatif	SAINT-GATIEN-DES-BOIS	Calvados (14)	Promotion immobilière	Complexe hôtelier / golf / logements	NA	800 000 €
SAS HORIZON ARGENTHAL	Obligations	SANSOVINO	Alpes-Maritimes (06)	Rénovation	Château	1	3 799 000 €
SAS HORIZON CASTELLARA	Obligations	BEAUSOLEIL	Alpes-Maritimes (06)	Mixte	Logements	34	500 000 €
SAS HORIZON DIBONA	Obligations	PARIS 14 COLIVING	Paris (75)	Marchand de biens	Maisons	1	40 000 €
SAS HORIZON INITIUM	Obligations	MONTROUGE GUESDE	Hauts-de-Seine (92)	Promotion immobilière	Bureaux / crèche / logements / logements intermédiaires	17	580 000 €
SAS HORIZON INITIUM	Prêt participatif	LES VENELLES DE L'AQUEDUC	Val-de-Marne (94)	Mixte	Logements	5	3 802 000 €
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 MEDICIS	Obligations / prêt participatif	LE FER DE CORBEIL	Essonne (91)	Rénovation	Cabinets médicaux	1	807 000 €
SAS HORIZON MEDICIS	Prêt participatif	SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	Essonne (91)	Promotion immobilière	Cabinets médicaux	11	323 000 €
SAS HORIZON SELECT PROMOTION	Prêt participatif	PARIS 1 TRUANDERIE	Paris (75)	Marchand de biens	Commerces / logements	20	1 000 000 €
SAS HORIZON VIAE	Obligations	BELLEVUE	Paris (75)	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	55	877 000 €
SAS HORIZON VIAE	Prêt participatif	LOUVECIENNES	Yvelines (78)	Promotion immobilière	Commerces / logements / logements sociaux	NA	3 975 000 €
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	LYON 3 DAUPHINÉ	Rhône (69)	Réhabilitation	Bâtiment / logements	2	969 000 €
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	VILLA NATION	Rhône (69)	Mixte	Logements / terrains à bâtir	3	
SAS LGH DÉVELOPPEMENT	Obligations	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	Rhône (69)	Réhabilitation	Commerces / logements / maisons	20	390 000 €
SAS QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	ALIZÉS FLEURY	Martinique (972)	Terrains à bâtir	Terrains à bâtir	26	287 000 €
SAS VICHY REAL	Prêt participatif	L'ALEXANDRA	Allier (03)	Transformation	Commerces / logements	27	450 000 €
SCCV LE CLOS DE LA FONTAINE SAINT-RIEUL	Capital / compte courant d'associé	L'ÉCRIN DE SENLIS	Oise (60)	Promotion immobilière	Logements	19	2 294 000 €
SCCV SURESNES TASSIGNY	Capital / compte courant d'associé	L'ÉTINCELANTE	Hauts-de-Seine (92)	Promotion immobilière	Logements	8	1 734 000 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>						<b>342</b>	<b>28 156 000 €</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.