

## PERFORMANCE PIERRE 5

### POINT SEMESTRIEL

#### INDICATEURS CLÉS DE LA CONSTRUCTION

**294 700** Logements commencés<sup>1</sup>

**2162** Indice du coût de la construction (ICC) au T4 2023<sup>2</sup>

**372 500** Logements autorisés<sup>1</sup>

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

**4.20 %** Taux des crédits immobiliers pour particuliers

**248 mois** Durée moyenne des prêts immobiliers

**-41.7 %** Activité marché des crédits (en trimestre glissant)<sup>3</sup>

#### PROJETS FINANCÉS PAR LA SOCIÉTÉ

**10** Partenaires

**31** Opérations en cours

**18 423 000 €** 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

Nous évoluons depuis plusieurs années dans un contexte difficile marqué par une crise du marché immobilier d'une ampleur inédite, causée par divers facteurs tels que la hausse des taux d'emprunts bancaires, l'augmentation des coûts de construction et la pénurie de matières premières. Cette crise entraîne des répercussions significatives sur l'ensemble du secteur immobilier, générant un blocage des ventes, une perturbation de l'offre et de la demande, ainsi qu'une crise de liquidité pesant sur les opérateurs immobiliers.

Néanmoins, depuis le début de l'année 2024, des premiers signaux positifs laissent entrevoir un assouplissement de la politique monétaire des banques centrales qui devrait déboucher sur une normalisation progressive des financements bancaires. Cette amélioration attendue de l'accès au crédit, ainsi que la stabilisation (entamée depuis le troisième trimestre 2023) du prix des matériaux de construction, devraient permettre de relancer la production immobilière et de rétablir la confiance sur le marché.

#### COMMENTAIRE DE GESTION

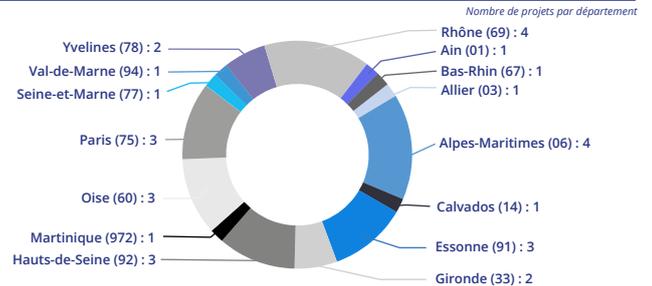
Le fonds a collecté près de 20 600 000 € en deux ans et demi (dont 5 900 000 € sur l'exercice) ; il est toujours ouvert à la collecte.

La valeur liquidative se monte à 101,49 € au 31 décembre 2022, en progression de 3,22 % par rapport à l'exercice précédent (98,32 €). Nous vous ferons parvenir celle au 31 décembre 2023 au cours du semestre.

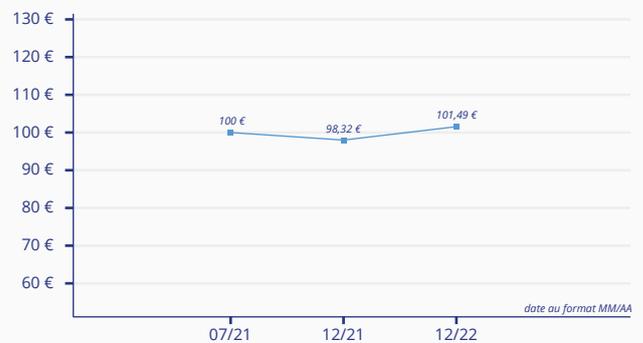
La commercialisation des programmes a fortement ralenti ces derniers mois du fait de la remontée des taux d'intérêt et du tarissement des crédits octroyés aux particuliers, ce qui a entraîné des retards de plusieurs mois sur le débouclage de certaines opérations.

Au cours de l'année 2023, le fonds a concentré ses investissements dans la société Advisor, dont il est associé à hauteur de 15 % (8 100 000 € apportés sur l'exercice). La société Advisor finance à son tour près de 25 opérations. Parmi ses principaux investissements figurent les projets Louveciennes (5 900 000 €), Sansovino (4 300 000 €) et Vanves Bleuizen (4 100 000 €). L'opération Louveciennes vise à réaliser un ensemble immobilier de près de 130 000 mètres carrés de surface de plancher sur le site de Villevert à Louveciennes, à côté de Versailles. L'acquisition du foncier ainsi que le dépôt des premiers permis d'aménager et de construire devraient s'effectuer cette année. Le projet Sansovino consiste à réhabiliter un château situé à proximité de Cannes. Disposant désormais d'un permis de construire, nous envisageons de céder l'opération à un tiers afin de générer de la trésorerie au niveau de la société ; nous sommes actuellement en pourparlers avec plusieurs potentiels repreneurs. Quant au projet Vanves Bleuizen, il vise à construire une résidence multigénérationnelle de 270 chambres autour d'un patio végétal, d'un restaurant au rez-de-chaussée et d'un parking de trente-deux places en sous-sol. Nous avons en partie financé l'acquisition du foncier que nous céderons à un promoteur national de premier plan déjà identifié dès que nous aurons obtenu les autorisations urbanistiques requises (le promoteur prenant à sa charge les frais de développement). Si ce type d'opération n'est pas sans risque, les gains peuvent être considérables. Une analyse fine de l'environnement urbanistique a été réalisée avec le promoteur en question afin de limiter le risque de non-obtention du permis de construire. Nous projetons de déboucler cette ligne d'ici la fin de l'année.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



### PERFORMANCES CUMULÉES

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

### CHIFFRES CLÉS

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

La valeur unitaire au 31/12/2023 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   |
| Commissaire aux comptes             | KPMG   |
| 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. <sup>1</sup> sources : <http://bit.ly/3R6vTZ7>, résultats à fin novembre 2023 <sup>2</sup> source : <http://bit.ly/3LSSAeC>, chiffres au T1 2023 <sup>3</sup> source : <https://bit.ly/3ljkp24> 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                | 658            | 12 870 000 €        |
| 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>790</b>     | <b>18 423 000 €</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             | 239 000 €   |
| Actif détenu en direct      | Actif détenu en direct | CŒUR BÉRÉNICE             | Yvelines (78)        | Mixte                 | Bureau de poste / logements sociaux                     | 15             | 696 000 €   |
| Actif détenu en direct      | Actif détenu en direct | LA CHAPELLE-EN-SERVAL     | Oise (60)            | Mixte                 | Logements / maisons / terrains à bâtir                  | 26             | 559 000 €   |
| Actif détenu en direct      | Actif détenu en direct | ORRY-LA-VILLE             | Oise (60)            | Marchand de biens     | Cabinets médicaux / crèche / logements                  | 5              | 3 524 000 € |
| 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             | 1 574 000 € |
| 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              | 4 274 000 € |
| SAS HORIZON CASTELLARA      | Obligations            | BEAUSOLEIL                | Alpes-Maritimes (06) | Mixte                 | Logements   | 34             | 423 000 €   |
| SAS HORIZON DIBONA          | Obligations            | PARIS 14 COLIVING         | Paris (75)           | Marchand de biens     | Maisons   | 1              | 111 000 €   |
| SAS HORIZON INITIUM         | Prêt participatif      | LES VENELLES DE L'AQUEDUC | Val-de-Marne (94)    | Mixte                 | Logements   | 5              | 3 937 000 € |
| SAS HORIZON INITIUM         | Prêt participatif      | L'OLIVAIE                 | Alpes-Maritimes (06) | Mixte                 | Logements   | 15             |             |
| SAS HORIZON INITIUM         | Obligations            | MONTROUGE GUESDE          | Hauts-de-Seine (92)  | Promotion immobilière | Bureaux / crèche / logements / logements intermédiaires | 12             | 830 000 €   |

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      |
| SAS HORIZON MEDICIS          | Prêt participatif / obligations | LE FER DE CORBEIL                | Essonne (91)        | Rénovation            | Cabinets médicaux  | 1              | 813 000 €   |
| SAS HORIZON MEDICIS          | Prêt participatif               | SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL        | Essonne (91)        | Promotion immobilière | Cabinets médicaux  | 11             | 323 000 €   |
| SAS HORIZON PORTAGE FONCIER  | Prêt participatif / obligations | VANVES BLEUZEN                   | Hauts-de-Seine (92) | Promotion immobilière | Logements / logements intermédiaires / logements sociaux | 280            | 4 128 000 € |
| 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             | 5 895 000 € |
| SAS LGH DÉVELOPPEMENT        | Obligations                     | SAINT-AURICE-DE-BEYNOST LOT N° 4 | Ain (01)            | Promotion immobilière | Commerces / logements                                    | 19             | 890 000 €   |
| 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             | 265 000 €   |
| 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 VICHY REAL               | Prêt participatif               | L'ALEXANDRA                      | Allier (03)         | Transformation        | Commerces / logements                                    | 27             | 450 000 €   |

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             | 2 374 000 €         |
| SCCV SURESNES TASSIGNY                  | Capital / compte courant d'associé | L'ÉTINCELANTE     | Hauts-de-Seine (92) | Promotion immobilière | Logements   | 8              | 809 000 €           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                    |                                    |                   |                     |                       |             | <b>658</b>     | <b>36 722 000 €</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.