

PERFORMANCE PIERRE 5

POINT SEMESTRIEL

INDICATEURS CLÉS DE LA CONSTRUCTION

376 000
 Logements
 commencés¹
2037
 Indice du coût de la
 construction (ICC) au
 T3 2022²
482 000
 Logements
 autorisés¹

INDICATEURS CLÉS DE LA DEMANDE³

2.22 %
 Taux des crédits
 immobiliers pour
 particuliers

246 mois
 Durée moyenne des prêts
 immobiliers

-44.1 %
 Activité marché des crédits
 (en trimestre glissant)⁴

PROJETS FINANCÉS PAR LA SOCIÉTÉ

10
 Partenaires

29
 Opérations en cours

10 665 000 €
 Fonds investis au
 31/12/2022

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 quelques mois, le marché de la promotion immobilière doit faire face à plusieurs difficultés telles qu'une hausse du coût de revient des opérations due à l'inflation, une commercialisation freinée par un resserrement des crédits ainsi qu'une augmentation du coût du financement en raison de la remontée des taux d'intérêt. Cette situation devrait perdurer durant les prochains mois. Dans ce contexte, nous avons décidé de céder les projets les plus à même d'être affectés par le renchérissement des matières premières, de concentrer nos investissements sur des opérations de plus grande taille, de renforcer le financement de classes d'actifs porteuses (aménagement, hôtellerie...) et de développer une activité de portage foncier pour le compte de promoteurs d'envergure nationale. Cette stratégie, déjà amorcée l'année dernière, sera pleinement déployée dans les prochains mois.

COMMENTAIRE DE GESTION

Après une collecte très prometteuse de quelque 13 M€ durant sa première année, le fonds a ouvert une nouvelle offre au public d'un montant de 8 M€ en juillet 2022. La valeur liquidative du fonds se montait à 99,59 € au 30 juin dernier ; elle devrait être revenue à l'équilibre au 31 décembre.

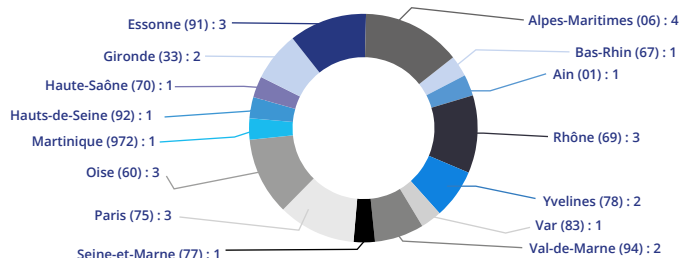
Les fonds collectés ont permis de financer des opérations variées. 1,6 M€ ont par exemple financé une opération d'achat-revente de nue-propriété à Rueil-Malmaison fin 2021. L'avancement de la commercialisation des lots a permis de rembourser intégralement le fonds en décembre 2022 et de régler les 212 000 € d'intérêts afférents. La société finance une opération similaire à Nice pour 3 M€. L'été dernier, la cession en bloc à un bailleur social des cinquante-quatre logements du projet « La Rose des Vents », situé à Meaux en région parisienne, a également permis au fonds de se voir rembourser 940 000 €, soit approximativement la moitié des sommes apportées. Le fonds finance en outre la réhabilitation d'une maison médicale à Courcouronnes (850 000 €) ainsi qu'un immeuble dans le 14e arrondissement de Paris loué à une société qui va l'exploiter en coliving (200 000 €).

Par ailleurs, Performance Pierre 5 a pris une participation de 30 % dans la S.A.R.L. Advisor, société entièrement détenue par des véhicules gérés par Horizon Asset Management. Au S2 2022, le fonds a investi 4,5 M€ dans Advisor via un compte courant d'associé rémunéré à 12 % par an. La société Advisor finance une trentaine d'opérations, ce qui permet à Performance Pierre 5 de diversifier son portefeuille. Elle a par exemple financé trois opérations développées par l'un de nos principaux partenaires : « Dolce Villa » (1,4 M€), « Le Clos Sauvet » (762 000 €) et « Les Jardins de Vy » (1,4 M€). Les deux derniers investissements ont été totalement remboursés à ce jour ; le premier devrait l'être au T1 2023.

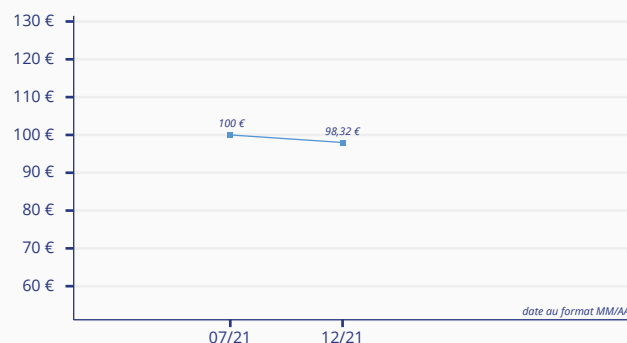
Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion 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 : <http://bit.ly/3ljdPga>, résultats à fin décembre 2022 ² source : <http://bit.ly/3XdLDH5>, chiffres au T3 2022 ³ source : <https://bit.ly/3ljkp2> ⁴ Montant de Production ⁵ Source : <https://bit.ly/3fEGT90> ⁶ Source : <https://bit.ly/3rriz3d> ⁷ Source : <https://fpifrance.fr> ⁸ Source : <https://bit.ly/3EFXqkq>

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
-1,68%	NA	NA	NA	NA

CHIFFRES CLÉS

Date de valorisation	31/12/2021
Actif net réévalué	4 525 000 €
Nombre d'actions	46 026
Valeur liquidative	98,32 €

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

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

PERFORMANCE PIERRE 5

PORTEFEUILLE							
FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCIÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION	NOMBRE DE LOTS	VALEUR
S.A.R.L. ADVISOR	Capital / compte courant d'associé	Voir détail ci-après	NA	NA	NA	NA	4 935 000 €
S.A.S. HORIZON DIBONA	Obligations	PARIS 14 COLIVING	Paris (75)	Marchand de biens	Maisons	1	200 000 €
S.A.S. HORIZON HELIUM	Obligations	LA ROSE DES VENTS	Seine-et-Marne (77)	Promotion immobilière	Logements sociaux	54	880 000 €
S.A.S. HORIZON MEDICIS	Obligations	COURCOURONNES	Essonne (91)	Aménagement intérieur	Cabinets médicaux	20	850 000 €
S.A.S. HORIZON MEDICIS	Obligations	LE RACINE	Bas-Rhin (67)	Aménagement intérieur	Cabinets médicaux	56	800 000 €
S.A.S. LA MAISON DU DÉMEMBREMENT	Obligations	NICE ANGLETERRE	Alpes-Maritimes (06)	Achat-revente de nue-propriété	Logements	1	3 000 000 €
TOTAL GÉNÉRAL						132	10 665 000 €

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
NA	Actif détenu en direct	CARCANS ADVISOR	Gironde (33)	Réhabilitation	Logements	16	481 000 €
NA	Actif détenu en direct	CŒUR BÉRÉNICE	Yvelines (78)	Mixte	Bureau de poste / logements sociaux	15	839 000 €
NA	Actif détenu en direct	LA CHAPELLE-EN-SERVAL	Oise (60)	Mixte	Logements / maisons / terrains à bâtir	4	538 000 €
NA	Actif détenu en direct	ORRY-LA-VILLE	Oise (60)	Marchand de biens	Cabinets médicaux / crèche / logements	5	3 120 000 €
NA	Actif détenu en direct	OULLINS	Rhône (69)	Mixte	Maisons / terrains à bâtir	2	528 000 €
NA	Actif détenu en direct	RÉSIDENCE DU LAC	Gironde (33)	Marchand de biens	Logements	35	1 957 000 €
S.A.S. HORIZON ARGENTHAL	Obligations	SANSOVINO	Alpes-Maritimes (06)	Rénovation	Château	1	3 392 000 €
S.A.S. HORIZON CASTELLARA	Obligations	BEAUSOLEIL	Alpes-Maritimes (06)	Mixte	Logements	34	500 000 €
S.A.S. HORIZON DIBONA	Obligations	PARIS 14 COLIVING	Paris (75)	Marchand de biens	Maisons	1	25 000 €
S.A.S. HORIZON INITIUM	Obligations	CHAMPIGNY GEORGE SAND	Val-de-Marne (94)	Promotion immobilière	Logements	44	100 000 €
S.A.S. HORIZON INITIUM	Prêt participatif	LES VENELLES DE L'AQUEDUC	Val-de-Marne (94)	Mixte	Logements	5	3 251 000 €
S.A.S. HORIZON INITIUM	Prêt participatif	L'OLIVAIE	Alpes-Maritimes (06)	Mixte	Logements	12	
S.A.S. HORIZON MEDICIS	Obligations / prêt participatif	LE FER DE CORBEIL	Essonne (91)	Rénovation	Cabinets médicaux	1	715 000 €

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
S.A.S. HORIZON MEDICIS	Prêt participatif	SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	Essonne (91)	Promotion immobilière	Cabinets médicaux	11	323 000 €
S.A.S. HORIZON SELECT PROMOTION	Prêt participatif	PARIS 1 TRUANDERIE	Paris (75)	Marchand de biens	Commerces / logements	20	1 000 000 €
S.A.S. HORIZON VIAE	Prêt participatif	LOUVECIENNES	Yvelines (78)	Promotion immobilière	Commerces / logements / logements sociaux	NA	3 831 000 €
S.A.S. QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	ALIZÉS FLEURY	Martinique (972)	Terrains à bâtir	Terrains à bâtir	26	397 000 €
S.A.S. QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	LYON 3 DAUPHINÉ	Rhône (69)	Réhabilitation	Bâtiment / logements	2	878 000 €
S.A.S. QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Prêt participatif	VILLA NATION	Rhône (69)	Mixte	Logements / terrains à bâtir	3	
S.A.S. QUATUOR DÉVELOPPEMENT	Obligations	SIGNATURE	Ain (01)	Promotion immobilière	Logements	34	477 000 €
S.A.S. VIAE FRANCE	Obligations	BELLEVUE	Paris (75)	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	55	790 000 €
S.C.C.V. LE CLOS DE LA FONTAINE SAINT-RIEUL	Capital / compte courant d'associé	L'ÉCRIN DE SENLIS	Oise (60)	Promotion immobilière	Logements	19	2 038 000 €
S.C.C.V. SANARY CHAMPS FLEURIS	Capital / compte courant d'associé	DOLCE VILLA	Var (83)	Promotion immobilière	Logements / logements sociaux	82	1 756 000 €
S.C.C.V. SURESNES TASSIGNY	Capital / compte courant d'associé	L'ÉTINCELANTE	Hauts-de-Seine (92)	Promotion immobilière	Logements	8	1 872 000 €
S.C.I. GRAY FRÈRES LUMIÈRES	Capital / compte courant d'associé	GRAY FRÈRES LUMIÈRE	Haute-Saône (70)	Promotion immobilière	Commerces	3	381 000 €
TOTAL GÉNÉRAL						438	29 189 000 €

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.