

FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE

POINT SEMESTRIEL

INDICATEURS CLÉS DE LA CONSTRUCTION

376 000 Logements commencés ¹	2037 Indice du coût de la construction (ICC) au T3 2022 ²	482 000 Logements autorisés ¹
--	--	--

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

2 Partenaires	5 Opérations en cours	2 422 000 € Fonds investis au 31/12/2022
-------------------------	---------------------------------	--

STRATÉGIE DU VÉHICULE D'INVESTISSEMENT

Le fonds a vocation à acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers qu'elle exploitera durant plusieurs années avant de les céder. Ayant pris la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et disposant d'un agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS), la société finance uniquement des opérations comportant une importante dimension extra-financière.

COMMENTAIRE DE GESTION

Historiquement positionnée sur le segment de la promotion et la réhabilitation, Horizon Asset Management complète son offre en solutions d'investissement avec la transformation de Développement Pierre Club Deal en Foncière Citoyenne & Solidaire. La société a vocation à acquérir des biens immobiliers (en principe déjà loués), à les exploiter durant plusieurs années puis à les revendre avec une plus-value. Dans un contexte de forte inflation, la hausse des taux d'intérêts et le resserrement des crédits pourraient entraîner une baisse des prix de l'immobilier dans les prochains mois, ce qui permettrait au fonds d'acheter des actifs avec une certaine décote.

La foncière se veut en outre citoyenne et solidaire. La société de gestion de portefeuille a en effet pris de vrais engagements en matière d'investissements responsables depuis sa création, adhérant notamment aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Les opérations financées par FCS doivent comporter une dimension extra-financière : favoriser l'accès au logement social, préserver le patrimoine en cœur de ville, lutter contre les déserts médicaux... La société a à cet effet fait évoluer son statut vers celui d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et dispose d'un agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) octroyé l'année dernière pour une durée de cinq ans.

La poursuite de ces objectifs n'exclut cependant pas la recherche de performance. La diversité des actifs acquis (coliving, crèches, maisons médicales...) doit permettre de limiter le risque de vacance et d'impayés. Les associés peuvent de surcroît bénéficier d'avantages fiscaux tels qu'une éligibilité au dispositif IR-PME ainsi qu'une exonération d'IFI. Il convient toutefois de noter que ceux-ci génèrent en contrepartie des contraintes tant pour l'investisseur (engagement de conservation des parts sur 7 ans, perception de seulement 42,5% des bénéfices le cas échéant) que pour la société (affectation de 57,5% de son résultat à une réserve impartageable afin de réinvestir dans des projets citoyens et sociaux).

Le fonds a amorcé une nouvelle phase de son développement avec une nouvelle collecte qui a débuté en novembre dernier. La société entend clôturer au fur et à mesure les investissements en cours et se concentrer sur sa nouvelle activité de foncière. Une première acquisition est prévue fin mars : il s'agit d'un ensemble constitué de quatre cellules commerciales louées à Gray (Haute-Saône).

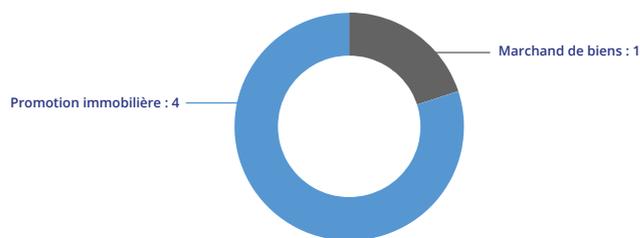
La valeur liquidative du fonds s'élève à 62,65 € au 31/12/2021 ; celle au 31/12/2022 vous sera communiquée prochainement.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Nombre de projets par département



RÉPARTITION PAR TYPE D'OPÉRATION



CHIFFRES CLÉS*

Date de valorisation	31/12/2021
Actif net réévalué	2 488 000 €
Nombre de parts sociales	39 722
Valeur unitaire	62,65 €

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

CARACTÉRISTIQUES DU CLUB DEAL

Forme juridique	Société par actions
Durée de placement recommandée	Au moins 7 ans
Société de gestion de portefeuille	Horizon Asset Management
Dépositaire	ODDO BHF
Commissaire aux comptes	KPMG
Code ISIN	FR0013179785
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. a 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/3ljlkp2> ⁴ Montant de Production ^(a) Source : [https://bit.ly/3fEGt90 ^{\(b\)} Source : <https://bit.ly/3rr3z3d> ^{\(c\)} Source : <https://fpifrance.fr> ^{\(d\)} Source : <https://bit.ly/3EFXqkq>](https://bit.ly/3fEGt90)

FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE

PORTEFEUILLE							
FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCIÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION	NOMBRE DE LOTS	VALEUR
S.A.S. HORIZON DIBONA	Obligations	PARIS 14 COLIVING	Paris (75)	Marchand de biens	Maisons	1	1 220 000 €
S.A.S. HORIZON MEDICIS	Obligations	SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	Essonne (91)	Promotion immobilière	Cabinets médicaux	11	970 000 €
S.C.C.V. BOBIGNY GARE	Capital / compte courant d'associé	L'ÉVIDENCE	Seine-Saint-Denis (93)	Promotion immobilière	Logements	31	32 000 €
S.C.C.V. LE BOURGET JFK	Capital / compte courant d'associé	LA VILLA KENNEDY	Seine-Saint-Denis (93)	Promotion immobilière	Logements	11	43 000 €
S.C.C.V. MONTFERMEIL VAUCANSON	Capital / compte courant d'associé	LE DOMAINE DU MOULIN	Seine-Saint-Denis (93)	Promotion immobilière	Logements	23	157 000 €
TOTAL GÉNÉRAL						77	2 422 000 €

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 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 rappelle que l'investissement n'est pas à capital garanti, qu'il comporte des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'il prévoit une durée de blocage longue. Les informations relatives aux projets immobiliers 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 la Société sont disponibles au siège ou sur simple demande.