

Une solution proposée par



FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE 2023

www.horizon-am.fr



**Agrément ESUS
N° 2022-01**

DONNEZ UNE DIMENSION SOCIALEMENT RESPONSABLE À VOS INVESTISSEMENTS

Avertissement : La Foncière Citoyenne et Sociale est une offre publique de parts sociales, déclarée auprès de l'AMF. En application de l'article L411-2-1 1° du code monétaire et financier, la présente offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF.

Cette présentation est fournie à titre purement informatif, il s'agit d'une synthèse qui ne constitue en aucun cas un engagement de la part de Horizon AM (Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le N° : SG-16000018). Les informations figurant sur les pages suivantes ne sauraient constituer des informations à caractère promotionnel à destination de personnes physiques ou morales non professionnelles. Les informations et le matériel contenus sur ce document ne visent pas à prodiguer des conseils, qu'il s'agisse notamment de conseils financiers, fiscaux, comptables ou juridiques, et sans que la présente énumération soit exhaustive. Les informations contenues sur le présent document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à souscrire ou à investir dans une des Sociétés du Groupe. Les sociétés du Groupe HORIZON ne sauraient être tenues responsables, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de ces informations. Les informations contenues sur le présent document ne peuvent être reproduites, totalement ou partiellement, diffusées ou distribuées à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe HORIZON. En tout état de cause, l'accès à ces informations est fait sous votre responsabilité et la responsabilité du Groupe HORIZON ne pourrait être engagée au titre d'une utilisation d'informations qui ne correspondrait pas à votre statut effectif.

LES FACTEURS DE RISQUES

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Risque de perte partielle ou totale d'investissement comme tout investissement au capital d'une société. La présidence considère que le risque de perte en capital est atténué du fait que les capitaux souscrits sont investis principalement sur des terrains constructibles (foncier) et des immeubles. Le foncier et les biens immobiliers constituent des actifs réels, domaine peu sensible à la spéculation. Les immeubles sont eux-mêmes acquis à des valeurs très inférieures aux valeurs de marché, cette décote représente une garantie solide pour la structure financière de la Société. De ce fait, le modèle économique permet une bonne gestion des risques de perte en capital.

RISQUE DE DIVERSIFICATION

La diversification des investissements (tant en nombre qu'au regard des secteurs géographiques) peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant des capitaux souscrits. C'est pourquoi la Société entend maintenir une ligne de conduite de diversification de ses investissements.

RISQUE LIÉ À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

La Société va acquérir des actifs qu'elle va exploiter via leur mise en location. Eu égard à cette activité, la Société est soumise à un risque lié aux conditions de locations des actifs, au niveau des loyers qu'elle percevra ainsi qu'au taux de vacances des locaux.

RISQUE D'ILLIQUIDITÉ POUR LE SOUSCRIPTEUR

Le souscripteur est libre de céder ses actions. Les conditions et modalités du droit de retrait sont exposées dans les statuts à l'article 11 « Inaliénabilité – Transmission des actions ». L'investisseur doit porter son attention sur le fait que sa demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée et que la liquidité de ses titres n'est pas pleinement garantie. La présidence tient à rappeler que la durée minimum de conservation des actions préconisée est de 7 ans.

RISQUE DU MARCHÉ

Le marché immobilier n'évolue pas de manière certaine, de ce fait la Société peut, en cas de crise, se retrouver dans l'impossibilité de procéder au désinvestissement des projets dans lesquels elle a investi. Nous pouvons raisonnablement ajuster notre plan de développement.

RISQUE LIÉ AUX CHARGES

Il est possible que la Société fasse une estimation erronée de ses frais prévisionnels, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des projets. Toutefois, en cas d'erreur de modélisation ou de réduction des marges commerciales, cette performance pourrait sensiblement diminuer. Elle demeurera cependant supérieure aux performances classiques.

RISQUE LIÉ À L'EMPRUNT

Eu égard à la surface financière des projets dans lesquels la Société désire investir et des frais et charges de fonctionnement, la Société pourra recourir à l'emprunt ou au co-investissement avec des sociétés du Groupe Horizon ou des promoteurs de renom. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché. Toutefois, un risque de non-réalisation de(s) l'investissement(s) par la Société existe, si celle-ci n'obtient pas le(s) financement(s) bancaire(s). Le cas échéant, le(s) investissement(s) pourra(ont) être porté(s) par d'autres sociétés du Groupe Horizon.

RISQUE LIÉ À LA PERTE DE L'AGRÉMENT

La Société a obtenu l'agrément entreprise solidaire d'utilité sociale en juin 2022, pour une durée de cinq ans. À l'issue de cette durée, un renouvellement de l'agrément pourra être sollicité. Il existe un risque de refus de renouvellement, ou alors de retrait de l'agrément ESUS.

AUTRES RISQUES POSSIBLES

- Risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale
- Risque lié à des droits financiers et politiques différents de ceux d'autres sociétaires
- Risque lié à l'absence de droit sur l'actif net
- Risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur



LE CADRE RÉGLEMENTAIRE



Le DIS ou Document d'information synthétique relatif à cette offre au public de parts sociales émises par Foncière Citoyenne & Sociale (« FCS » ou l'« Emetteur »), agissant en qualité d'Autre FIA, a fait l'objet d'un dépôt à l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. Le DIS a été déposé à l'AMF qui vérifie que les informations figurant dans le DIS sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129. Ce dépôt ne doit pas être considéré comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des parts sociales faisant l'objet du DIS et n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Le DIS a été déposé le 22 novembre 2023. Les parts sociales offertes au public ne sont pas des titres financiers. Les spécificités qui en découlent, ainsi que les spécificités qui résultent du statut de coopérative de la société, sont décrites précisément au sein DIS. Les investisseurs sont invités à le lire avant de prendre une décision d'investissement, afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les parts sociales d'une société coopérative.

Les risques liés à cette opération figurent dans les sections « facteurs de risques » du DIS et notamment un relatif à la rémunération des parts sociales, le rendement de ces dernières, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par la loi. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de FCS. Le produit n'est pas simple et peut être difficile à comprendre. Des exemplaires du DIS sont disponibles sans frais au siège social de la Société (21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux), au bureau commercial d'Horizon AM (15 rue Cortambert, 75116 Paris) et sur les sites internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société.

Les facteurs de risques sont énoncés dans le DIS et résumés en page 2 de la plaquette commerciale. La Société ne pourra procéder à la reprise des souscriptions réalisées par les investisseurs avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription.

La Société est une SCIC à forme anonyme qui est administrée par un conseil d'administration. La Société a confié à désigner HORIZON AM en qualité de société de gestion et lui a délégué les fonctions de gestion de ses investissements. C'est à ce titre que HORIZON AM intervient.

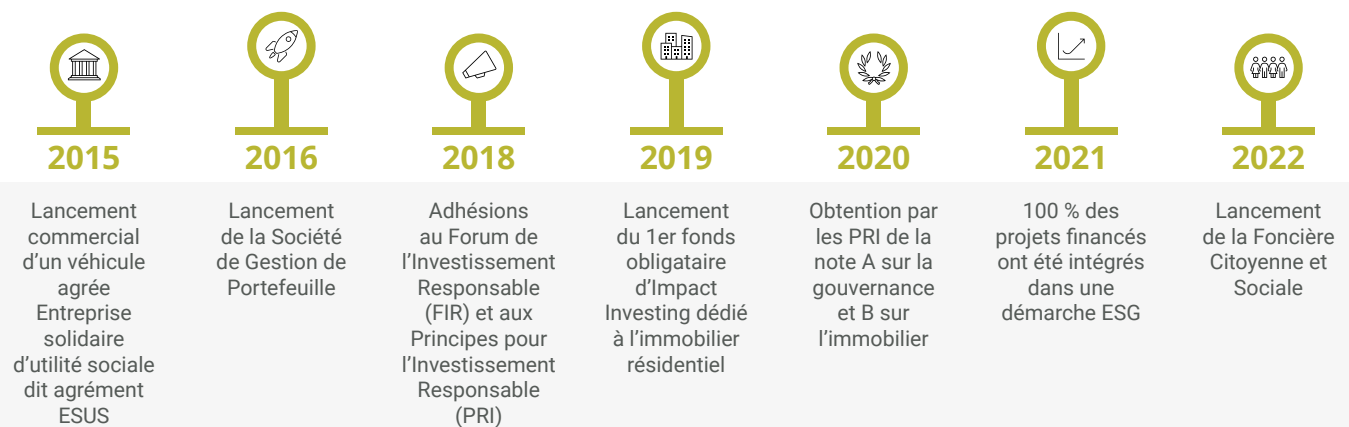
DES VALEURS ANIMÉES PAR LA RECHERCHE D'IMPACTS

» MAXIMISER L'UTILITÉ SOCIALE ET CITOYENNE



UNE TRAJECTOIRE COHÉRENTE

» UNE INNOVATION CONSTANTE AU SERVICE DU LOGEMENT



UNE STRUCTURATION À 360° POUR MAXIMISER NOTRE IMPACT

» UN CONTRÔLE EXERCÉ DANS TOUS LES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER



Les prestataires de service sur lesquels la Société et les sociétés de projet pourront s'appuyer dans le cadre de leurs opérations, notamment en matière de développement et de communication, pourront être des membres du groupe Horizon. Afin de gérer au mieux les risques potentiels de conflits d'intérêts résultant de cette situation, Horizon AM a notamment créé une procédure relative à la prévention des conflits d'intérêts détaillant les mesures prises lors de la sélection des prestataires et prévoyant la mise en concurrence des prestataires d'Horizon AM, de telle sorte qu'ils ne soient pas nécessairement des membres du groupe Horizon.

UNE ACTIVITÉ AU CŒUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

» LES CHIFFRES CLÉS D'HORIZON AM*



*Chiffres au 30/06/2023 – Source interne | **Les performances passées ne présagent pas des performances futures | ***Incluant l'accompagnement à la levée de fonds.

NOTRE ADN : L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL À IMPACTS

» LA COMPLÉMENTARITÉ DE MÉTIERS EXPERTS

Horizon AM propose des solutions d'épargne à missions fléchées vers l'habitat utile. Elle pilote ses investissements afin que le ratio rendement risque soit, selon notre analyse, le plus optimal pour l'investisseur.



PROMOTION IMMOBILIÈRE

Répondre
à la pénurie de
logements



RÉHABILITATION IMMOBILIÈRE

Revitaliser
les actifs
obsolètes



AMÉNAGEMENT URBAIN

Penser
la ville
de demain

... DÉCLINÉES DANS UN UNIVERS IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL

RÉSIDENCE EN COLIVING

Optimiser les
espaces pour
une vie en
communauté
harmonieuse

MAISON DE SANTÉ

Lutter contre la
désertification
médicale des
territoires

RÉSIDENCE GÉRÉE

Prolonger
l'autonomie avec
des services
intégrés

DÉMEMBREMENT SOCIAL

Développer le
logement en
usufruit social

LOGEMENT CONVENTIONNÉ

Réduire le
mal-logement
des grandes
agglomérations

LA FONCIÈRE CITOYENNE ET SOCIALE

NOTRE SOLUTION : LA FONCIÈRE CITOYENNE ET SOCIALE

» LA FUSION DE L'ESUS ET DE LA SCIC POUR UNE AMBITION SOLIDAIRE



DES FONDAMENTAUX ORIENTÉS VERS L'IMPACT SOCIAL

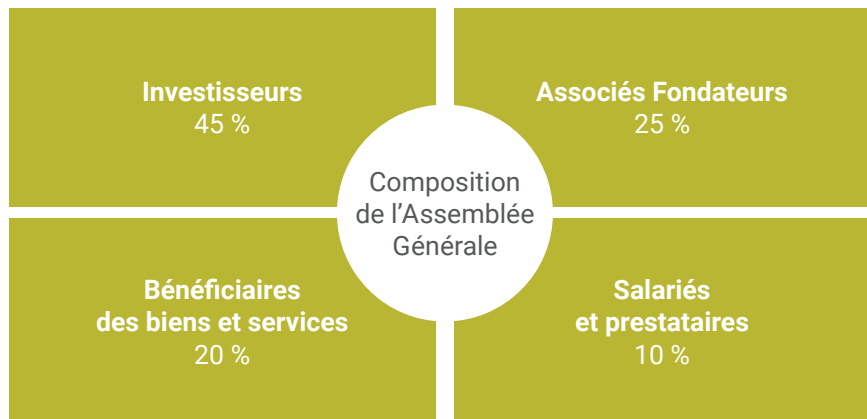
» LES OBJECTIFS DE LA FONCIÈRE CITOYENNE ET SOCIALE



DES RÈGLES SPÉCIFIQUES

UNE GOUVERNANCE CITOYENNE

» UN PANEL ÉLARGI DE DÉCISIONNAIRES

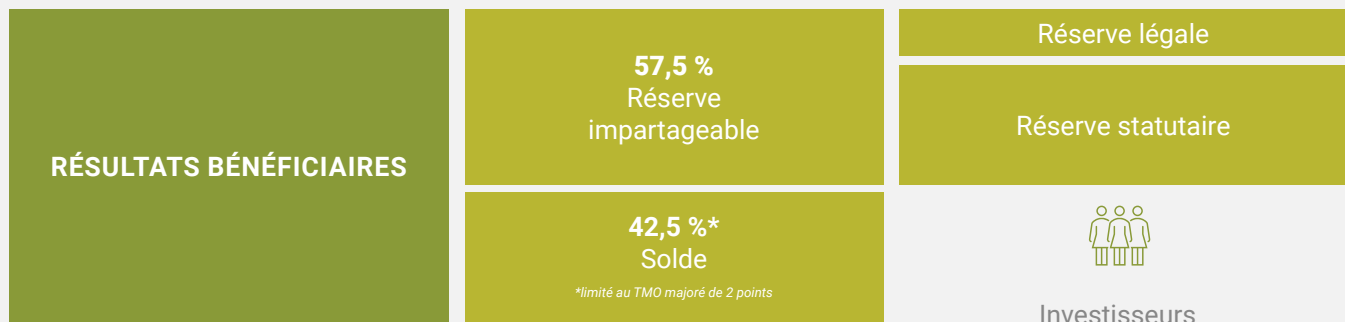


UNE PRISE DE DÉCISION DÉMOCRATIQUE

- Chaque associé dispose d'une une voix dans son collège de vote
- Chacun vote dans son collège de vote
- Chaque collège possède une part de vote
- Chaque associé dispose d'une voix, peu importe le montant de son apport financier lors des votes de l'assemblée générale

LE PARTAGE DU RÉSULTAT

» UNE MÉCANIQUE DE DISTRIBUTION SPÉCIFIQUE



PARTAGE DU RÉSULTAT DE LA SCIC

En fin d'exercice si la SCIC a réalisé des bénéfices, l'AGO va procéder à la répartition de ce résultat. Une partie des résultats sera conservée dans la coopérative sous forme de réserves impartageables.

La SCIC affecte au moins 57,5 % du résultat aux réserves impartageables, ce taux pouvant être porté par chaque AG ou par les statuts à 100 %. Le solde (maximum 42,5 % du résultat) peut être affecté de manière plafonnée à la rémunération des parts sociales après déduction des éventuelles aides publiques.

Les réserves impartageables sont constituées de deux formes réserves :

– La réserve légale, la SCIC affecte au moins 15 % de ses résultats à cette réserve jusqu'à ce que le montant de celle-ci soit au moins égal au capital social.

– Réserve statutaire, une fois la réserve légale constituée, la SCIC verse au minimum 50 % du solde du résultat.

S'agissant de la rémunération des parts de SCIC, le taux

de rémunération des parts sociales est au plus égal à la moyenne, sur les trois années civiles précédant la date de l'assemblée générale, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées (TMO), majorée de deux points.

S'agissant des réserves impartageables, les statuts prévoient qu'en cas de décision de cessation d'activité, le boni de liquidation est attribué à une structure dont l'objet social est similaire.

CESSION DE PARTS

Les cessions de parts dans les SCIC se font au nominal.

L'ASSUJETTISSEMENT À L'IS

Les SCIC sont assujetties à l'IS selon le droit commun. Mais les sommes affectées aux réserves impartageables sont déductibles de l'assiette de calcul de l'impôt sur les sociétés. Cette déduction s'opère au titre de l'exercice de mise en réserve des bénéfices constatés au titre de l'exercice précédent. La déduction ainsi opérée est définitive.

DES THÉMATIQUES À FORT IMPACT SOCIAL

LE COLIVING

» OPTIMISER LES ESPACES POUR UNE VIE EN COMMUNAUTÉ HARMONIEUSE

Le coliving est un concept résidentiel porteur, entre habitat géré et habitat libre. Le « co » pour ensemble et « living » pour vivre, peut se décliner en 3 approches selon la typologie des acteurs et celles des actifs sous-jacents : le coliving résidence, le coliving multicellulaire et le coliving colocation.



IMPACTS RECHERCHÉS

Favoriser l'insertion sociale
Réduire l'exclusion
Favoriser l'accès à l'enseignement supérieur et/ou à l'emploi



PUBLICS CIBLES

Familles monoparentales
Populations modestes et fragiles ou en voie de déclassement social
Étudiants modestes n'ayant pas accès au logement dans des zones à forte tension locative

EXEMPLE À PARIS XIV RÉHABILITATION EN COLIVING



Implantée dans le quartier prisé d'Alésia, la résidence profite d'un environnement vivant et du dynamisme de l'avenue du Général Leclerc. Elle jouit également d'un réseau de transport en commun performant avec les stations Alésia et Porte d'Orléans (ligne 4), ainsi que la gare Montparnasse. Le projet se compose de 15 chambres ou studios privés, une cuisine, un séjour, une salle de jeu et détente ainsi qu'un jardin aménagé.

LA MAISON MÉDICALE

» LUTTER CONTRE LA DÉSERTIFICATION MÉDICALE DES TERRITOIRES

Horizon AM apporte des solutions efficaces et concrètes dans la lutte contre les inégalités territoriales d'accès aux soins. Pour chacun des projets, un diagnostic complet est mené à partir d'une étude de démographie médicale et d'un audit de faisabilité.



IMPACTS RECHERCHÉS

Favoriser l'insertion sociale
Favoriser l'accès au soin de proximité
Lutter contre les déserts médicaux
Favoriser l'accès à l'enseignement supérieur et/ou à l'emploi



PUBLICS CIBLES

Habitants zones rurales
Seniors
Personnes en situation de fragilité

EXEMPLE À ST-GERMAIN-LÈS-CORBEIL (91) CONSTRUCTION D'UNE MAISON MÉDICALE



La maison de santé sur 3 niveaux sera entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR). Elle regroupera un pôle médical, dentaire, paramédical, kinésithérapeute, mais aussi un laboratoire d'analyses médicales et une pharmacie. Cette opération soutient les personnes en situation de fragilité afin de préserver leur autonomie et d'optimiser leur accès à des services médicaux.

L'ACCUEIL À LA PETITE ENFANCE

» AUGMENTER L'OFFRE DE SOLUTIONS COLLECTIVES D'ACCUEIL DE JEUNES ENFANTS

Les établissements et les services d'accueil d'enfants veillent à la santé, la sécurité, au bien être et au développement des enfants qui leur sont confiés. Dans le respect de l'autorité parentale, ils contribuent à leur éducation.



IMPACTS RECHERCHÉS

Augmentation de la capacité d'accueil
Diminuer le recours au congé parental des mères les plus éloignées du marché du travail
La diversification des modes d'accueil collectif du jeune enfant



PUBLICS CIBLES

Jeunes et futurs parents, habitants en zone rurale, urbaine ou périurbaine ou les besoins de garde se font ressentir
Familles monoparentales

EXEMPLE À ORRY-LA-VILLE (60) RÉHABILITATION D'UN PÔLE ENFANCE



Cette opération consiste en l'acquisition après rénovation d'un bâtiment abandonné. L'opération s'inscrit dans le cadre des principes de l'économie circulaire. Dans le cadre de ce projet, un pôle multiservice regroupant une microcrèche et une école Montessori ont été créés. La Société procédera à l'acquisition du bâtiment dont elle assurera l'exploitation par le biais de baux conclus avec la microcrèche et l'école Montessori.

LA NUE-PROPRIÉTÉ

» DÉVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

Horizon AM a développé une expertise en démembrement en nue-propriété à destination des bailleurs sociaux permettant un accès pertinent à un stock qualitatif de logements sociaux.



IMPACTS RECHERCHÉS

Favoriser l'insertion sociale
Faciliter l'accès au logement social pour des personnes à revenus modestes
Réduire l'exclusion



PUBLICS CIBLES

Populations modestes et fragiles ou en voie de déclassé social
Familles monoparentales
Étudiants modestes

EXEMPLE À NICE (06) CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



L'opération consiste à financer et acquérir des logements, puis dans un second temps à la cession de l'usufruit des biens à des bailleurs sociaux. Ces derniers se chargeront de la location à destination de ménages modestes. La location dans le cadre de cette opération sera réservée à des ménages sous condition de ressources, et moyennant des loyers sociaux.

UNE RÉDUCTION D'IMPÔT ATTRACTIVE

» RÉDUISEZ VOTRE IMPÔT SUR LE REVENU

25 %

De réduction d'impôt directe, calculée sur le montant de l'investissement (souscription avant le 31.12.2023)

**La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel*

50 000 €

Jusqu'à 50 000€ d'investissement maximum pour une personne seule

100 000 €

Jusqu'à 100 000€ d'investissement pour un couple

IFI

Investissement non assujéti à l'impôt sur la fortune immobilière

Dans la limite du plafonnement global des niches fiscales de 10 000€



LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Forme juridique de la Société	Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Code ISIN	FR0013179785
Ouverture des souscriptions	du 22 novembre 2023 au 21 novembre 2024* <i>*En cas de souscription de l'intégralité de l'offre avant le 21 novembre 2024, la période de souscription sera close par anticipation. Les souscripteurs en seront tenus informés par voie de communiqué de la Société.</i>
Montant maximum de l'augmentation de capital	7 990 980 €, soit 133 183 parts sociales (nominal + prime d'émission incluse)
Montant minimum de souscription	4 800 € (part sociale à 60 €)
Durée d'investissement minimum	7 ans
TRI visé	5,40 % annualisé* incluant avec un objectif de distribution de dividendes de 1,5 % par an à compter de la troisième année <i>*Ce chiffre intègre la potentielle économie d'économie d'impôt maximale réalisable à la souscription.</i>
Stratégie d'investissement	La foncière citoyenne aspire à développer des biens et des services dans le domaine de l'immobilier qui ont un impact d'utilité sociale, en vue de l'acquisition, la gestion, la vente et l'exploitation par bail, libre ou occupé, de tous biens et droits immobiliers.
Éligibilité fiscale	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération IFI • Éligible au dispositif IR-PME : réduction IR de 25% du montant de l'investissement pour les souscriptions jusqu'au 31.12.2023* • Dividendes distribuables imposés au PFU ou barème IR • Remboursement du capital au nominal <i>*La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel</i>

Risques majeurs ⁽¹⁾

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité : les parts sociales peuvent ne pas être librement cessibles
- Risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale
- Risque lié à des droits financiers et politiques différents de ceux d'autres sociétaires
- Risque lié à l'absence de droit sur l'actif net
- Risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur
- Risque de perte du bénéfice de l'agrément ESUS

Niveau de risque ⁽²⁾



Chronologie du placement ⁽³⁾



(1) Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement ni même la récupération de tout ou partie de la mise de fonds initiale. Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits dans la fiche technique du dossier de souscription avant d'investir.

(2) La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque »

(3) Période d'inaliénabilité de 5 ans auquel s'ajoute une obligation fiscale de 2 ans complémentaire concernant la réduction d'impôt (voir articles 12.3 à 12.5 des statuts de la société)



contact@horizon-am.fr



Siège social
21B rue Jacques
Cartier 78960
VOISINS-LE-BRETONNEUX



01 73 00 59 20

Bureau commercial
15 rue Cortambert
75116 PARIS