

## FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE

### 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

**3** Partenaires

**4** Opérations en cours

**2 970 000 €** Fonds investis au 31/12/2023

#### 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.

#### 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

La SA Foncière Citoyenne & Sociale exerce désormais une activité de foncière : elle a vocation à acquérir des biens immobiliers destinés à être loués ou exploités durant un certain nombre d'années (ou à investir dans des sociétés ayant cette stratégie). Les opérations financées par la société doivent en outre revêtir un caractère social, le fonds ayant pris la forme d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) et disposant d'un agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS).

Au 31 décembre 2023, le fonds a collecté 4 949 000 € (dont 542 000 € au cours de l'exercice). Nous vous transmettrons prochainement la valeur liquidative au 31 décembre 2023.

Au S2 2023, la société a continué à déboucler les opérations de promotion immobilière qu'elle avait financées avant la réorientation de sa stratégie vers une activité de foncière. Elle a ainsi cédé les parts sociales des SCCV Le Bourget JFK et Bobigny Gare qu'elle détenait à un tiers.

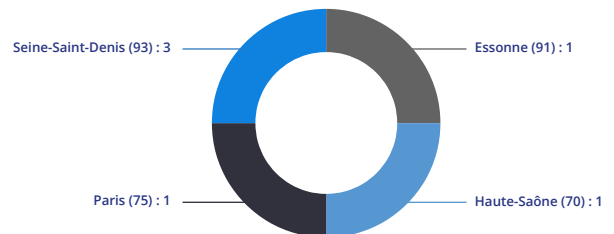
Le fonds est également exposé à hauteur de 1 220 000 € sur une opération située dans le 14e arrondissement de Paris, consistant à louer un immeuble à un opérateur qui le sous-loue en coliving. En outre, la société a investi dans une SCI louant trois cellules commerciales à Gray en Haute-Saône (454 000 €).

Le fonds a décidé d'investir dans des murs de micro-crèches : plusieurs fonciers prometteurs ont été identifiés et les premières acquisitions sont prévues pour 2024. L'exploitation devrait être réalisée par une société du groupe dénommée Horizon Petite Enfance, que le fonds a financée à hauteur de 56 000 € en 2023. Nous estimons que l'activité de micro-crèche dispose d'un vrai potentiel compte tenu du déséquilibre structurel entre l'offre et la demande ainsi que des différentes subventions qui peuvent être octroyées par les Caisses d'allocations familiales (CAF), tant pour la construction et l'aménagement des locaux que pour l'exploitation.

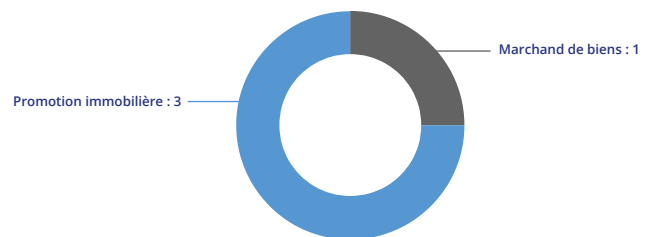
Par ailleurs, il convient de noter que la société a placé sa trésorerie (300 000 €) sur une autre société du groupe (Horizon Oblig) en attendant d'être investie sur de nouvelles opérations.

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Nombre de projets par département



### RÉPARTITION PAR TYPE D'OPÉRATION



### CHIFFRES CLÉS\*

Date de valorisation	31/12/2022
Actif net réévalué	2 979 000 €
Nombre de parts sociales	48 097
Valeur unitaire	60,00 €

La valeur unitaire au 31/12/2023 vous sera communiquée prochainement.

### 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. <sup>1</sup> sources : <http://bit.ly/3ljdPga>, résultats à fin décembre 2022 <sup>2</sup> source : <http://bit.ly/3XdlDh5>, chiffres au T4 2023 <sup>3</sup> source : <https://bit.ly/3ljlkp2> <sup>4</sup> Montant de Production <sup>(a)</sup> Source : <https://bit.ly/3fEGt90> <sup>(b)</sup> Source : <https://bit.ly/3rrz3d> <sup>(c)</sup> Source : <https://fpifrance.fr> <sup>(d)</sup> Source : <https://bit.ly/3EFXqk>

**FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE**

PORTEFEUILLE							
FILIALE / SOCIÉTÉ FINANCIÉE	NATURE DU FINANCEMENT	PROJET	DÉPARTEMENT	TYPE D'OPÉRATION	DESTINATION	NOMBRE DE LOTS	VALEUR
SARL ADVISOR	Prêt participatif	Plusieurs projets	NA	NA	NA	658	100 000 €
SAS HORIZON DIBONA	Obligations	PARIS 14 COLIVING	Paris (75)	Marchand de biens	Maisons	1	1 220 000 €
SAS HORIZON MEDICIS	Obligations	SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	Essonne (91)	Promotion immobilière	Cabinets médicaux	11	562 000 €
SAS HORIZON OBLIG	Prêt participatif	Plusieurs projets	NA	NA	NA	NA	300 000 €
SAS HORIZON PETITE ENFANCE	Prêt participatif	Plusieurs projets	NA	NA	NA	NA	56 000 €
SCCV MONTFERMEIL VAUCANSON	Capital / compte courant d'associé	LE DOMAINE DU MOULIN	Seine-Saint-Denis (93)	Promotion immobilière	Logements	23	278 000 €
SCI GRAY FRÈRES LUMIÈRES	Capital / compte courant d'associé	GRAY FRÈRES LUMIÈRE	Haute-Saône (70)	Location	Commerces	3	454 000 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>						<b>696</b>	<b>2 970 000 €</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 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.