

**Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**Dénomination du produit :** Foncière Citoyenne & Sociale  
**FR0013179785**

**Identifiant d'entité juridique (ISIN) :**

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés



### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Le produit financier dénommé « FONCIERE CITOYENNE et SOCIALE » a obtenu en date du 17 juin 2022 l'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale » dit « agrément ESUS » numéroté 2022-01.

Pour la Foncière, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») et de durabilité peuvent avoir des effets non négligeables sur la qualité de l'actif immobilier ainsi que sur la performance de l'opération d'investissement.

Ces risques sont potentiels à long terme.

La Foncière 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.

Concrètement, la coopérative souhaite mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire en procédant notamment au recyclage de biens immobiliers obsolètes, ou laissés en friche.

Ces biens seront mis en valeur puis exploités dans le but, notamment, de :

- favoriser l'intégration sociale de personnes en situation de fragilité sociale,
- lutter contre les déserts médicaux et favoriser l'accès au soin de proximité,
- favoriser la préservation patrimoine rural,
- favoriser l'accès aux logements sociaux.

● ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Le processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques ESG et de durabilité intervient dans la décision d'investissement, dans la détention de l'actif immobilier en Portefeuille et, le cas échéant, au moment du désinvestissement. Ce processus fait partie intégrante de la procédure relative au processus d'investissement, de désinvestissement et d'arbitrage des actifs immobiliers.

En phase de décision d'investissement, l'application du dispositif de gestion des risques ESG et de durabilité joue un rôle majeur dans la sélection des actifs immobiliers.

Le dispositif de gestion des risques ESG et de durabilité se compose de la manière suivante :

- Une grille de notation des risques ESG et de durabilité composée de plus de 70 critères et générant une notation extra-financière allant de 0 à 100 points ;
- Une analyse de la vulnérabilité du bâtiment face aux changements climatiques cartographiant le degré de résilience face aux risques environnementaux.

Cette analyse comprend quatre étapes :

- L'identification des risques de durabilité et ESG : consiste en l'appréhension qualitative des risques de durabilité et ESG de l'actif immobilier soumis à examen ;
- La mesure des risques de durabilité et ESG : consiste à un suivi des risques à travers les ratings ESG (notation obtenue suite à l'identification des risques) et une grille de résilience de l'actif immobilier face aux changements climatiques. La notation attribuée s'intègre dans une approche «best-in-progress».
- L'analyse/stratégie de gestion des risques : afin de prendre en compte les risques au regard de la stratégie d'investissement, les décisions d'investissement issues des Comités tiennent compte des informations contenues dans le dossier d'investissement ainsi que des analyses des risques de durabilité et ESG remises par le prestataire. Il incombe aux gérants de prendre la décision de sélectionner le(s) projet(s) immobilier(s) compte tenu des résultats des analyses des risques de durabilité et ESG rendues.
- Le suivi des risques de durabilité et ESG : assure une revue des risques de durabilité et ESG selon l'évolution et les besoins de l'opération, le cas échéant.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Chaque projet se voit attribuer une note ESG positionnée sur une échelle de 100 matérialisant ses caractéristiques extra financières à date d'analyse. Une note minimum

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.



ESG est fixée à 50/100. Les opérations financées par le Fonds devront par conséquent : soit être d'ores et déjà notés au-dessus pour pouvoir être financées, soit s'engager sur un plan d'action technique et organisationnel courant sur toute la durée de l'opération, afin que cette note soit dépassée au moment de la sortie du portefeuille de l'opération.

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

De manière générale, les gérants de fonds et les équipes dédiées suivent continuellement les tendances et les évolutions pouvant avoir un impact significatif sur les opérations immobilières financées et les fonds gérés. Une sensibilisation auprès des principales parties prenantes de l'opération est réalisée afin de prendre les dispositions adéquates.

Au regard d'un évènement majeur, des mesures et des actions peuvent être prévues selon le degré d'exposition aux risques extra-financiers.

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit financier n'a pas d'objectif d'investissement durable.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

**Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

- Oui
- Non

**Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

L'objectif de la Société est de développer des biens et des services dans le domaine de l'immobilier qui ont un impact d'utilité sociale, et à cet égard, elle a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la gestion, la vente et l'exploitation par bail, libre ou occupé, le financement de tous biens et droits immobiliers, ainsi que toutes opérations immobilières, en vue notamment de favoriser l'amélioration des conditions de logement ou d'accueil et la réinsertion de personnes défavorisées ou en situation de rupture, en voie de déclassement social, et plus largement de toute personne en situation de fragilité sociale afin de répondre à ses besoins d'utilité sociale.
- La prise à bail, l'administration, la gestion, la location, la détention, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration, la location, le financement de tous biens et droits immobiliers, ainsi que toutes opérations immobilières, conformément aux principes de l'économie circulaire.
- Toute activité et prestation de maîtrise d'ouvrage, d'assistance et de maîtrise d'ouvrage déléguée, pour les opérations que la Société est susceptible de réaliser conformément à son objet.

- Sous quelque forme que ce soit, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux objets précédents, entre autres l'association en participation avec toutes personnes physiques ou morales et tous organismes, la prise de participation d'actions, de parts ou de titres donnant accès au capital dans des entreprises existantes, la création d'entreprises nouvelles, la fusion de sociétés, l'exercice de tout mandat au sein de toute société, la représentation de toutes firmes ou compagnies françaises ou étrangères, la fourniture de toutes prestations de services, notamment aux entreprises et aux particuliers.
- Et plus globalement toutes opérations intellectuelles, industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se **rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.**

Dans le cadre de cette stratégie, la Foncière Citoyenne et Solidaire analyse les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs.

Les opportunités d'investissement sont sélectionnées au regard de leur caractéristiques ESG.

L'objectif du Gérant de fonds est de délivrer des performances sur le long terme pour les investisseurs et les institutions, où qu'ils soient dans le monde. C'est pourquoi la Foncière entend prendre en considération les caractéristiques ESG à travers son organisation.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

La Foncière Citoyenne et Solidaire place cette démarche ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion.

Chaque projet se voit attribuer une note ESG positionnée sur une échelle de 100 matérialisant ses caractéristiques extra financières à date d'analyse. Une note minimum ESG est fixée à 50/100. Les opérations financées par le Fonds devront par conséquent : soit être d'ores et déjà notés au-dessus pour pouvoir être financées, soit s'engager sur un plan d'action technique et organisationnel courant sur toute la durée de l'opération, afin que cette note soit dépassée au moment de la sortie du portefeuille de l'opération.

La société de gestion met alors des moyens humains et techniques afin de prendre en compte ces enjeux.

- ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Chaque investissement (100% des investissements) se voit attribuer une note ESG positionnée sur une échelle de 100 matérialisant ses caractéristiques extra financières à date d'analyse.

Une note minimum ESG est fixée à 50/100, donc soit l'actif est d'ores et déjà noté au-dessus pour pouvoir être financé, soit la société s'engage sur un plan d'action technique et organisationnel courant sur toute la durée de l'opération, afin que cette note soit dépassée au moment de la sortie du portefeuille de l'opération.

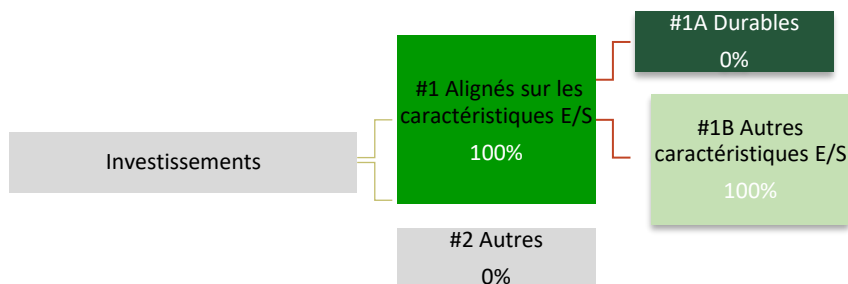
● **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

Le fonds effectue un filtrage d'exclusion de tous ses potentiels investissements avant l'acquisition. Ainsi, le fonds exclut des investissements qui enfreignent un des dix principes du Pacte mondial des Nations Unies. Le fonds exclut également des investissements directs dans des corporations qui sont exposées à certains secteurs (la pornographie, la production ou distribution d'armes ou de munitions controversées, la production ou commerce de tabac, l'exploration arctique, l'extraction de pétrole, gaz et / ou sables bitumineux l'extraction de charbon, ...).

Le comité d'investissement organisé avant chaque acquisition approuve la diligence raisonnable ESG de tout nouvel investissement, y compris les exclusions.

Les évaluations ESG de chaque actif sont mises à jour annuellement, lors de chaque année suivant l'acquisition de l'actif (i.e. pour un actif acheté en milieu d'année n, mise à jour au 31/12 de l'année n+1). L'objectif de ce suivi est de mesurer l'impact des investissements réalisés par le fonds, et l'évolution de la performance ESG des actifs vers les niveaux seuil fixés.

**Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables

● **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Le fonds n'utilisera pas de produits dérivés dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

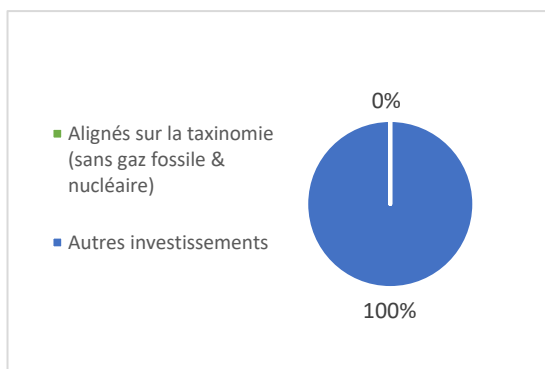


Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :  
 - **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;  
 - **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;  
 - **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



## Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

**Foncière Citoyenne et Solidaire** ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.



- **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable.



- **Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non applicable.



- **Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

Foncière Citoyenne et Solidaire ne vise aucune proportion minimale d'investissements durables sur le plan social, au sens de l'article 2(17) du Règlement SFDR.



- **Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

#2. Autres incluant les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques sociales ou environnementales.

- **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Aucun indice de référence n'a été désigné pour le fonds Foncière Citoyenne et Solidaire.

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

**En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

**De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :**

**<https://www.horizon-am.fr/>**

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.