



Extrait du portefeuille d'actifs - Septembre 2025

FONCIÈRE
CITOYENNE &
SOCIALE

ASSET BOOK

FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE

Document strictement confidentiel - Ne pas distribuer



STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale a racheté la totalité des actions de l'entreprise pour en devenir le seul actionnaire. La stratégie est de lancer cette activité commerciale en rachetant des micro-crèche dont l'activité est en berne. Le fonds restructure leurs activités en vue de créer et de vendre un portefeuille de multiple micro-crèches financièrement viables.

TYPE DE FINANCEMENT

Actions / Compte courant
d'associé

ACTIONS / PARTS SOCIALES

300 000 €

DÉTENTION CAPITAL

100 %

TAUX

7 %

INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG

57 800 €

TYPE D'ACTIF

Société commerciale de
micro-crèche



CRÈCHE TINID LA GRANDE PAROISSE

La Grande-Paroisse - Seine-et-Marne (77)

CRÈCHE TINID LA GRANDE PAROISSE

La Grande-Paroisse est une commune située dans le département de Seine-et-Marne (77) en région Île-de-France. Elle se situe à seulement 30 min de Melun. Son implantation est idéale, située à 9 min de l'autoroute A5 et des départementales D39 et D67E.

Le besoin en crèche dans cette zone est évident, c'est pourquoi TiNid étudie le développement d'une crèche dans le secteur. Le projet prévoit la réalisation d'une crèche de 150 m² de plein pied en vue d'y exploiter 12 berceaux minimum.

STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale a une stratégie d'acquisition des murs permettant à HORIZON PETITE ENFANCE d'exercer son activité de micro-crèche. Le fonds maîtrise toute la chaîne de création de valeur.

TYPE DE FINANCEMENT

Parts sociales / Compte
courant d'associé

ACTIONS / PARTS SOCIALES

15 €

DÉTENTION CAPITAL

15 %

TAUX

2 %

INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG

150 535 €

TYPE D'ACTIF

Immobilier : Micro-crèche



CRÈCHE TINID LA FERTÉ-SOUS-JOUARRE

La Ferté-sous-Jouarre - Seine-et-Marne (77)

CRÈCHE TINID LA FERTÉ-SOUS-JOUARRE

La Ferté-sous-Jouarre est une commune située dans le département de Seine-et-Marne (77) en région Île-de-France. La Ferté-sous-Jouarre se situe à 27 km de Château-Thierry et à 19 km de Meaux. L'implantation est idéale située à 1,7 km de l'école primaire, sur la départementale, à 450 m du cabinet d'une sage femme. La population est jeune et les revenus élevés. Le manque de places en crèche est très important sur la commune qui ne dispose que de 3 EAJE.

Le projet prévoit la réalisation d'une crèche de 150 m² de plein pied en vue d'y exploiter 12 berceaux minimum.

STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale a une stratégie d'acquisition des murs permettant à HORIZON PETITE ENFANCE d'exercer son activité de micro-crèche. Le fonds maîtrise toute la chaîne de création de valeur.

TYPE DE FINANCEMENT

Parts sociales / Compte courant d'associé

ACTIONS / PARTS SOCIALES

15 €

DÉTENTION CAPITAL

15 %

TAUX

2 %

INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG

8 785 €

TYPE D'ACTIF

Immobilier : Micro-crèche



CRÈCHE TINID SAINT-JUST-EN-CHAUSSÉE

Saint-Just-en-Chaussée - Oise (60)

CRÈCHE TINID SAINT-JUST-EN-CHAUSSÉE

Saint Just en Chaussée se situe à 30 minutes de Creil et à 50 minutes de Roissy. L'implantation est idéale, située sur la départementale D916, reliant Breteuil à Clermont.

Le projet prévoit la réalisation d'une crèche de 160 m² de plein pied en vue d'y exploiter 12 berceaux minimum.

STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale a une stratégie d'acquisition des murs permettant à HORIZON PETITE ENFANCE d'exercer son activité de micro-crèche. Le fonds maîtrise toute la chaîne de création de valeur.

TYPE DE FINANCEMENT

Parts sociales / Compte courant d'associé

ACTIONS / PARTS SOCIALES

15 €

DÉTENTION CAPITAL

15 %

TAUX

2 %

INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG

10 585 €

TYPE D'ACTIF

Immobilier : Micro-crèche



CRÈCHE TINID SOIGNOLLES-EN-BRIE

Soignolles-en-Brie - Seine-et-Marne (77)

CRÈCHE TINID SOIGNOLLES-EN-BRIE

Soignolles-en-Brie est une commune en forte croissance démographique depuis les années 1990 avec une stabilisation depuis les années 2010 pour avoisiner les 2000 habitants. Elle se situe dans le périmètre de l'aire d'attraction de Paris, proche de l'autoroute A5b et à 35 km au Sud Est de Créteil et 22 km de Pontault Combault.

Le projet prévoit la réalisation d'une crèche de 150 m² de plein pied en vue d'y exploiter 12 berceaux minimum.

STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale a une stratégie d'acquisition des murs permettant à HORIZON PETITE ENFANCE d'exercer son activité de micro-crèche. Le fonds maîtrise toute la chaîne de création de valeur.

TYPE DE FINANCEMENT

Parts sociales / Compte
courant d'associé

ACTIONS / PARTS SOCIALES

15 €

DÉTENTION CAPITAL

15 %

TAUX

2 %

INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG

10 485 €

TYPE D'ACTIF

Immobilier : Micro-crèche



02

NOS
AUTRES
PROJETS



ENSEMBLE COMMERCIAL GRAY

Gray - Haute-Saône (70)

ENSEMBLE COMMERCIAL GRAY

Gray est une commune dynamique située dans le département de la Haute-Saône (70), au sein de la région Bourgogne-Franche-Comté. Elle bénéficie d'un bassin de vie actif et d'une position stratégique entre Besançon et Dijon. La commune développe son attractivité commerciale autour de la ZAC Gray Sud, un secteur en plein essor.

Le projet porte sur la réalisation d'un ensemble commercial situé rue des Frères Lumières, au cœur de la ZAC Gray Sud. Desservi par un réseau routier structurant, l'ensemble profite d'une excellente visibilité et accessibilité. Ce retail parc, implanté sur un terrain d'environ 4 000 m², dispose d'une surface plancher de 1 400 m² répartie en 3 lots commerciaux. Il bénéficie de 63 places de stationnement, dont certaines accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux véhicules électriques. Ce projet s'inscrit pleinement dans le développement commercial de Gray, avec une offre adaptée aux besoins du territoire et une fréquentation assurée par une zone de chalandise en constante évolution.

STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale détient 4 locaux commerciaux situés dans une zone urbaine de revitalisation. Le fonds perçoit les loyers.

TYPE DE FINANCEMENT

Parts sociales /
Compte courant d'associé

ACTIONS / PARTS SOCIALES

850 €

DÉTENTION CAPITAL

85 %

TAUX

2 %

INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG

410 000 €

TYPE D'ACTIF

Immobilier commercial



MAISON DE SANTÉ ST-GERMAIN-LÈS-CORBEIL

Saint-Germain-lès-Corbeil - Essonne (91)

MAISON DE SANTÉ ST-GERMAIN-LÈS-CORBEIL

L'opération prévoit la construction d'une maison médicale à Saint-Germain-lès-Corbeil, dans le département de l'Essonne. La ville fait partie de l'agglomération Grand Paris Sud, 5e territoire francilien en nombre d'habitants et l'un des moteurs de la croissance démographique de la région Île-de-France. De nombreux sièges sociaux de grands groupes (Snecma-Safran, Arianespace, Truffaut...), mais aussi des industries de pointe (high-tech, éco-activités, recherche médicale...), sont implantés sur le territoire.

La maison de santé, répartie sur trois niveaux, sera entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR). Elle accueillera un pôle médical, dentaire, paramédical, un kinésithérapeute ainsi qu'une pharmacie. Conçu comme un immeuble neuf dédié à la santé, le bâtiment offrira tout le confort moderne, notamment un ascenseur et des aménagements adaptés.

Cette opération soutient les personnes en situation de fragilité afin de préserver leur autonomie et d'optimiser leur accès à des services médicaux.

STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale a financé Horizon Medicis pour la réalisation d'une construction de maisons de santé. Ces dernières sont sorties de terre et louées actuellement. Le fonds est en passe de récupérer le sous-jacent immobilier à travers une SCI pour percevoir les fruits de la location.

TYPE DE FINANCEMENT
Obligations ordinaires

ACTIONS / PARTS SOCIALES
N.C.

DÉTENTION CAPITAL
N.C.

TAUX
11 %

INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG
1 000 000 €

TYPE D'ACTIF
Immobilier : Maison médicale



COLIVING PARIS 14

Paris (14^e arrondissement) - Paris (75)

COLIVING PARIS 14

Implantée dans le quartier très prisé d’Alésia, la résidence profite d’un environnement vivant et du dynamisme de l’avenue 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 à seulement quelques minutes.

Le projet de co-living se compose de 15 chambres ou studios privatifs, une cuisine, un séjour une salle de jeu et détente ainsi qu’un jardin aménagé.

STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale a financé des travaux de rénovation pour que DIBONA puisse exercer son activité. Actuellement, l’immeuble est loué à ce dernier pour proposer une offre de coliving dans la ville de Paris (14ème arrondissement). La société perçoit les loyers.

TYPE DE FINANCEMENT

Obligations convertibles en actions / prêt participatif

ACTIONS / PARTS SOCIALES

N.C.

DÉTENTION CAPITAL

N.C.

TAUX

12 %

INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG

1 500 000 €

TYPE D’ACTIF

Immobilier : Coliving



PROJET VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

Villefranche-sur-Saône - Rhône (69)

PROJET VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

À seulement 30 km de la Presqu'île Lyonnaise, la capitale du Beaujolais affiche une vitalité sans commune mesure. La ville jouit du label Ville et Pays d'Art et d'Histoire, témoignant de la richesse historique et culturelle qu'elle offre à ses habitants et visiteurs. Villefranche-sur-Saône possède le centre-ville le plus attractif de France (Palmarès Mytraffic-Villes de France). Desservie par l'autoroute A6 et directement reliée à la Part-Dieu via le TER, Villefranche est intimement liée à la métropole du Grand Lyon.

Le projet consiste en la rénovation d'un immeuble situé dans l'hypercentre de Villefranche, à 5 min de la rue commerçante « rue Nationale » et à 5 min à pied de la Gare SNCF. L'architecture du bâtiment sera conservée et l'immeuble sera transformé en plusieurs logements collectifs, commerces et maisons de ville duplex.

STRATÉGIE FONDS

Le fonds a acquis un immeuble existant à Villefranche-sur-Saône dans une logique de portage foncier. L'objectif initial était d'obtenir l'autorisation urbanistique et de procéder ensuite à la revente. L'autorisation a bien été obtenue, et l'actif est aujourd'hui détenu en attente d'une fenêtre de marché plus favorable.

TYPE DE FINANCEMENT Obligations convertibles en actions	ACTIONS / PARTS SOCIALES N.C.	DÉTENTION CAPITAL N.C.
TAUX 9 %	INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG 136 000 €	TYPE D'ACTIF Immobilier résidentiel



LA BELLE OTÉRO

Nice - Alpes-Maritimes (06)

LA BELLE OTÉRO

Implantée à Nice dans le quartier Jean-Médecin, la résidence La Belle Otéro dispose de toutes les commodités nécessaires pour offrir à ses habitants un quotidien privilégié. À quelques pas de la gare SNCF de Nice-Ville, elle jouira prochainement du projet baptisé « Iconic », porté par Nice métropole, dans le cadre de la requalification urbaine de la ville.

Le projet consiste en l’acquisition de 56 studios en nue-propriété répartis sur six étages. Ils sont tous équipés, dimensionnés et agencés pour accueillir une population d’étudiants. Chaque appartement a été pensé pour le confort optimal de ses habitants. Plusieurs d’entre eux jouissent de surfaces extérieures (balcon ou terrasse). La résidence La Belle Otéro propose des services permettant d’offrir aux étudiants tout le confort nécessaire afin d’équilibrer vie étudiante et vie personnelle. La résidence est entièrement livrée.

STRATÉGIE FONDS

La Foncière Citoyenne & Sociale s’est portée acquéreur d’obligations pour porter le financement d’un projet fini. Les risques liés à la construction sont définitivement écartés. Il s’agit pour le fonds de porter le financement jusqu’à la cession des lots restants.

TYPE DE FINANCEMENT Obligations ordinaires	ACTIONS / PARTS SOCIALES N.C.	DÉTENTION CAPITAL N.C.
TAUX 1 %	INVESTISSEMENT EN CCA/OBLIG 215 000 €	TYPE D’ACTIF Immobilier résidentiel

Extrait du portefeuille d'actifs - Septembre 2025

ASSET BOOK

FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE

Foncière Citoyenne et Sociale : SA au capital de 200 000 € dont le siège social est situé 21 B Rue Jacques Cartier,
78960 Voisins-le-Bretonneux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 814 749 222.

Document strictement confidentiel - Ne pas distribuer