

FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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.

HORIZON AM est spécialisée dans le financement de projets immobiliers résidentiels en France. Elle se démarque par une gestion différenciante de l'immobilier, ne consistant pas à détenir les actifs sur le long terme, mais à financer l'amorçage d'opérations à fort potentiel, dans l'objectif de générer de la création de valeur à court terme.

HORIZON AM, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 810 885 251, est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° SG-16000018 depuis le 24 juin 2016.

HORIZON AM exerce l'activité de Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), en dessous des seuils et n'ayant pas opté pour l'application de la Directive AIFM.

Dans la limite de son programme d'activité, elle est autorisée à gérer :

- Des instruments négociés sur un marché réglementé ou organisé (Instruments financiers cotés, TCN...)
- Des OPCVM et FIA européens ouverts à une clientèle non professionnelle
- Des instruments financiers non admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé
- Des actifs immobiliers, définis à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier

Elle est également autorisée à exercer les activités de :

- Conseil en Investissement Financier
- Conseil en Investissement Immobilier
- Conseil aux entreprises au sens du 3 de l'article L.321-2 du Code monétaire et financier

Les coordonnées et moyens de communication de la société sont :

Mail	administration@horizon-am.fr
Site internet	www.horizon-am.fr
Siège social	21 B rue Jacques Cartier - 78960 Voisins-le-Bretonneux Tél. : 01 30 68 40 84
Bureau commercial	15 rue Cortambert - 75116 Paris Tél. : 01 73 00 59 20

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La Foncière Citoyenne et Sociale vise à financer et exploiter des actifs immobiliers liés à des usages d'intérêt collectif (crèches, logements abordables, maisons médicales, etc.), en vue de leur acquisition, gestion, vente ou exploitation par bail, libre ou occupé.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Forme juridique de la Société	Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
Code ISIN	FR0013179785
Agrément ESUS	N° 2022-01
Classification AMF	Autres FIA
Période de souscription	du 2 décembre 2025 au 1er décembre 2026* * En cas de souscription de l'intégralité de l'offre avant le 1er décembre 2026, la période de souscription sera close par anticipation. Les souscripteurs en seront tenus informés par voie de communiqué de la Société.
Période d'investissement conseillée	7 ans minimum
Minimum de souscription	4 160 € soit 80 parts sociales à 52 €
Marché Cible	Personnes physiques et morales
Fiscalité	<ul style="list-style-type: none"> • Exonération IFI • Éligible au dispositif IR-PME : réduction IR de 25 % jusqu'au 31/12/2025. À compter du 01/01/2026, le taux pourrait être ramené à 18 % en l'absence de reconduction législative* • Dividendes distribuables imposés au PFU ou barème IR • Remboursement du capital au nominal <i>* L'avantage fiscal dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et de la législation en vigueur</i>
Sous-jacent <i>NB : Les exemples cités reflètent la nature des actifs visés, sans constituer un engagement extra-financier au sens du règlement SFDR.</i>	Actifs immobiliers détenus via une société coopérative agréée ESUS, intervenant dans des secteurs d'utilité collective tels que : <ul style="list-style-type: none"> - L'accueil de la petite enfance (micro-crèches) - Le logement abordable - Les maisons médicales - Les opérations de revitalisation locale

LES RISQUES MAJEURS

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 l'activité immobilière

Risque lié à l'endettement

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

LES AVANTAGES

- Sous-jacent immobilier sur des thématiques d'utilité sociale à forte demande
- Diversification sur plusieurs projets
- Durée de blocage : 7 ans minimum
- Frais d'entrée : jusqu'à 3 % (rétrocédés au Conseiller en Investissement Financier)
- Éligible au dispositif IR-PME : réduction IR de 25 % jusqu'au 31/12/2025. À compter du 1/01/2026, le taux pourrait être ramené à 18 % en l'absence de reconduction législative
- Dividendes distribuables plafonnés à 42,5 % du bénéfice et limité au TMO* majoré de 2 points
- Remboursement à la valeur liquidative, sans excéder la valeur nominale

LES CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

UNE SÉLECTION D'ACTIFS DIVERSIFIÉS ET PORTEURS

Marché : zones géographiques dynamiques à forte demande (avec une attention particulière pour l'Île-de-France, le bassin Lyonnais, la région Sud)

Typologie d'actifs ciblés : micro-crèches, logements abordables, maisons médicales, opérations de revitalisation locale.

Ces secteurs reflètent les domaines d'intervention potentiels de la SCIC, sans que cela constitue un engagement ESG au sens du règlement SFDR.

➤ **Assurer une diversification et une mutualisation des projets pour diluer le risque.**

LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

• 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'accès au soin de proximité en permettant l'implantation de centre de soin en centre de ville et en concertation avec les communes et l'ARS
- Lutter contre les déserts médicaux

Publics cibles :

- Habitants zones rurales
- Seniors
- Personnes en situation de fragilité

• L'accueil 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
- Compenser la baisse du nombre d'assistantes maternelles
- Favoriser l'accès à l'enseignement ou à l'emploi

Publics cibles :

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

• La revitalisation d'une zone rurale : Aménager, dynamiser et développer le territoire

Une zone de revitalisation rurale, ou ZRR, est un territoire reconnu comme étant socio-économiquement fragilisé. Leur objectif est de stimuler leur développement en mettant en place des mesures fiscales et sociales favorisant les entreprises qui s'y implantent.

Impacts recherchés :

- Favoriser Insertion sociale
- Favoriser à l'emploi
- Réduire l'exclusion
- Développer l'écosystème local
- Favoriser le développement économique local
- Donner une seconde vie à un bâtiment abandonné
- Redynamiser une zone délaissée

Publics cibles :

- Populations modestes et fragiles ou en voie de déclassement social
- Personnes en recherche d'emploi

LES CATÉGORIES DE FRAIS

Le Taux de Frais Annuel Moyen (« TFAM ») gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 7 ans minimum et le montant maximal des souscriptions initiales totales. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie

Coûts d'entrée	3.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.
----------------	--

Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.
-----------------	---

Coûts récurrents prélevés chaque année

Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	3.56% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.
---	---

Coûts de transaction	2.67% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.
----------------------	---

Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions

Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
---	--

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 ») a fait l'objet d'un dépôt à l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce DIS après avoir vérifié 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 2 décembre 2025.

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 du Gérant (15 rue Cortambert, 75116 Paris) et sur les sites internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>). 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.

Avertissement

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 d'Horizon AM. Les informations figurant dans ce document ne sauraient constituer des informations à caractère promotionnel à destination de personnes physiques ou morales non professionnelles ou assimilées 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 liées à HORIZON AM. HORIZON AM ne saurait être tenue responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de ces informations. En tout état de cause, l'accès à ces informations est fait sous votre responsabilité et la responsabilité de HORIZON AM ne pourrait être engagée au titre d'une utilisation d'informations qui ne correspondrait pas à votre statut effectif. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

⁽¹⁾ Calculé sur la base d'une collecte de 11 778 761 €, correspondant aux souscriptions au 30/09/2022 (3 778 761 €) ainsi qu'à une collecte prévisionnelle de 8 000 000 €. ⁽²⁾ La Société ne facturera pas de frais de sortie aux investisseurs.