

Document établi conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

**PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR EN DATE DU 20 mai 2025**



**Foncière Arts et Cultures**  
**Société en Commandite par Actions, à capital variable minimum de 125 000 €**  
**Les Forges, 292 route départementale 984, 71510 Perreuil**  
**RCS 948 576 376 – Chalon sur Saône**

*« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »*

**I – Activité de l'émetteur et du projet**

**1.1 Activité**

La société (également appelée, pour les besoins des présentes, la « Foncière ») a été constituée le 21 février 2023. Elle intervient dans le secteur de l'économie sociale et solidaire et poursuit, à titre principal, des objectifs d'utilité sociale (notamment d'amener à l'art et la culture des publics qui n'y ont pas ou peu d'accès, de par leur situation géographique ou leur appartenance sociale). A ce titre, elle bénéficie de l'agrément entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) depuis 2024.

La Foncière investit, via la souscription de parts sociales ou la mise en place de comptes courants d'associés, dans des sociétés civiles immobilières d'épargne solidaire, propriétaires d'actifs immobiliers. Ces actifs sont mis à disposition d'associations sans but lucratif qui portent des projets artistiques et culturels. Ces sociétés civiles réunissent des personnes engagées – amis, membres, et sympathisants des associations – désireuses de les soutenir au-delà du simple don, sans pour autant rechercher une plus-value financière.

La Foncière vient soutenir les investissements nouveaux réalisés par les sociétés civiles, qui gardent toute autorité dans le développement des actions entreprises localement. Elle intervient sur la création de nouveaux immeubles, en complément des financements acquis par ailleurs. La Foncière intervient en subsidiarité, elle n'a pas vocation à devenir majoritaire dans les sociétés civiles.

La Foncière fournit comme principaux services, de l'investissement, en parts sociales et en comptes courants. Elle opère exclusivement en France métropolitaine.

Les fonds levés auprès des souscripteurs permettront à la Foncière de financer ses projets. A ce titre, les fonds levés pourront financer des bâtiments nouveaux au profit de projets culturels et artistiques ainsi que des travaux de gros entretien dans ces bâtiments.

En mobilisant des fonds auprès de souscripteurs engagés dans l'économie sociale et solidaire, elle bénéficie d'une base de financement relativement stable, mais non garantie sur le long terme, avec un risque d'illiquidité lié notamment à l'absence de marché secondaire des actifs. Pour limiter cet impact, la Foncière a mis en place des règles prudentielles permettant une planification rigoureuse de ses besoins de trésorerie et de la disponibilité des fonds pour répondre aux éventuelles demandes de retrait, tout en maintenant un niveau de liquidité suffisant pour accompagner les investissements des sociétés civiles.

La Foncière adopte une approche de long terme alignée avec la nature immobilière de ses investissements. Son

modèle reposant sur une intervention en complément des financements déjà mobilisés par les sociétés civiles, permet d'étaler les besoins en capitaux et d'éviter une concentration excessive des risques sur une seule source de financement.

*Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes<sup>1</sup> suivants pour accéder :*

- > [aux comptes existants](#) ;
- > [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#) ;
- > [aux éléments prévisionnels sur l'activité](#) ;
- > [au curriculum vitae des représentants légaux de la Foncière](#) ;
- > [à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#).

*Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : [fonciereartsetcultures@orange.fr](mailto:fonciereartsetcultures@orange.fr).*

## **II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet**

### **1. Risques d'insolvabilité des locataires des sociétés civiles**

En cas d'insolvabilité d'un locataire d'un immeuble détenu par une société civile dans laquelle la Foncière a investi, la valeur des parts détenues par la Foncière est susceptible d'être impactée par la baisse du résultat d'exploitation pour la société civile. Si la Foncière a mis à disposition des sociétés civiles des avances en compte courant, le remboursement de ces apports est tributaire des recettes d'exploitation et donc des loyers encaissés. Le défaut d'encaissement de loyers peut générer un problème de trésorerie. Pour l'heure, les sociétés civiles potentiellement candidates à ce type d'investissement n'ont pas été concernées par cette situation au cours des 10 dernières années. Il est arrivé des retards de versement de loyers, mais aucune défaillance n'est apparue.

### **2. Risques d'insolvabilité des locataires de la Foncière**

Pour l'heure, la Foncière n'a pas vocation à détenir directement un immeuble. Le risque d'un locataire défaillant demeure donc actuellement virtuel. Toutefois, si tel était le cas, son montant resterait modique, de l'ordre d'une année de perte de loyers et la cession de l'immeuble pourrait apurer la situation.

### **3. Risque lié à la perte de valeur d'un immeuble**

Ce risque est lié à la baisse de la valeur vénale d'un bâtiment, qui affecterait la valorisation des parts des sociétés civiles détenues par la Foncière, et donc la valorisation des actions de la Foncière notamment.

La Foncière a pour ambition de porter le foncier sur le long terme. La valeur vénale des biens sera cependant, sur ce long terme, indépendante des soubresauts financiers de la spéculation.

Les biens immobiliers détenus indirectement sont constitués de biens patrimoniaux anciens de belle facture, restaurés avec une attention à la préservation de la qualité architecturale. Ces biens sont répartis sur l'ensemble du territoire français, dans des zones rurales ou urbaines proches de centres urbains qui demeurent attractives.

### **4. Risque lié au modèle économique de la Foncière**

Ce risque est lié à la variation des taux financiers, qui ont été retenus dans le modèle économique, à savoir : coût de la vie, taux du Livret A, taux de rémunération des placements. L'activité de la Foncière est basée essentiellement sur des flux financiers, fortement impactés par des éléments extérieurs sur lesquels la Foncière n'a pas de prise.

Dans un cas défavorable des taux, l'équilibre financier serait atteint plus tardivement qu'espéré. Dans le contexte international actuel, le risque de variation des taux peut être considéré comme élevé, mais son ampleur et son impact demeurent pour la Foncière moyens.

<sup>1</sup> Le lien hypertexte renvoie vers une page spécifique du site internet dédiée au téléchargement des documents présentés dans le tableau.

## **5. Risque lié à la maîtrise de la gestion de la trésorerie et des comptes bancaires**

Ce risque est celui des placements financiers de la trésorerie. Le développement de la Foncière lui assure une trésorerie importante gérée par la gérance. La foncière s'est dotée d'un fonds de garantie, représentant 25 % du capital, pour permettre de répondre à toute demande de retrait de la part de souscripteurs, dans les limites inscrites dans les statuts. Ce fonds de garantie représente une trésorerie disponible d'autant plus importante que le capital augmente. Cette trésorerie est placée dans des organismes bancaires ou auprès d'établissements financiers.

La politique de la gérance est prudentielle. Elle correspond principalement à des placements à terme ou à des souscriptions obligataires non risqués.

## **6. Risque lié aux conflits d'intérêts**

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre la Foncière et les structures porteurs de projets culturels et artistiques soutenus pourraient se manifester. Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, une charte cosignée par la Foncière et chaque structure est en cours de rédaction pour préciser les droits et les devoirs, les obligations et les recours de chacun.

## **7. Risque lié à la situation financière de la Foncière**

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la Foncière dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

## **III – Capital social de l'émetteur**

Le capital social de la Foncière est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Foncière sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La Foncière n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

En vertu de son statut de société à capital variable, la gérance est en capacité d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social de la Foncière sans avoir à solliciter de délégation de compétence de l'assemblée générale.

*Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition du capital de la Foncière : [répartition du capital](#).*

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions de la Foncière. Elles sont nominatives, et indivisibles à l'égard de la Foncière. Chaque action ordinaire donne droit dans l'actif social, dans le boni de liquidation et dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. De même, elle donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées générales des actionnaires commanditaires. Tout détenteur d'une action a droit d'être informé sur la marche de la Foncière et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

- *Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises ou à des droits attribués, donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur : [articles 11, 12, et 15 des statuts](#).*

## **IV – Titres offerts à la souscription de titres financiers**

### **IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription**

Toute souscription d'actions est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

Les titres offerts à la souscription sont des actions ordinaires, dont les droits sont décrits ci-avants. Comme indiqué, à ce jour, un seul type d'actions compose le capital social. Tout souscripteur dispose :

- d'un droit de vote à l'assemblée générale des commanditaires ;
- d'un droit d'accès à l'information sur la gestion de la Foncière et ses comptes tels qu'ils sont présentés lors des assemblées générales ;
- de droits financiers plafonnés dans les conditions prévues à l'article 52 et suivants des statuts et par les dispositions légales et réglementaires.

*Pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachées aux actions qui vous sont offertes, nous vous invitons à consulter les statuts via le lien hypertexte suivant : [Statuts – Foncière Arts et Cultures](#).*

#### **IV.1b – Droits d'entrée et de retrait**

Pour les souscripteurs personnes physiques, un droit d'entrée de 2% du capital souscrit est prélevé une fois pour toutes. Aucun droit de sortie n'est demandé.

#### **IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription**

Les actions souscrites sont inaliénables pendant une durée de sept (7) ans à compter de la souscription. Toutefois, à compter de l'expiration d'une durée de cinq (5) ans, tout ou partie des actions pourront être relevées d'inaliénabilité par autorisation du Conseil de Surveillance, qui statuera en toute liberté, à la demande de l'intéressé.

La transmission d'actions est soumise à l'agrément préalable de la gérance, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

Les articles 10 et 15 des statuts traitent des cas de retrait et d'exclusion de la Foncière. On notera particulièrement que le droit de retrait peut être demandé après l'expiration d'un délai de sept (7) ans. Le retrait prend effet dans les deux mois suivant l'assemblée générale annuelle des comptes sociaux annuels servant de base pour la fixation de la valeur de remboursement des actions. Ce remboursement intervient dans les neuf (9) mois après cette assemblée générale.

Tout actionnaire peut être exclu, de plein droit en cas d'événement affectant sa capacité, ou de sa mise en redressement judiciaire, ou pour motifs graves et en cas d'infraction aux statuts (l'actionnaire concerné pouvant présenter sa défense). Aucune exclusion ne peut avoir pour effet d'abaisser le capital social en dessous du capital social minimal.

L'associé qui se retire ou est exclu reste tenu pendant cinq ans envers l'ensemble des associés et les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait ou de son exclusion, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de Commerce.

Aucun retrait ni aucune exclusion ne peut avoir pour effet d'abaisser le capital social en dessous du capital social minimum, ni de l'abaisser en dessous d'une somme correspondant à 75 % du montant du capital social à la clôture de l'exercice au cours duquel est formulée la demande de retrait ou prononcée l'exclusion.

L'actionnaire commanditaire qui se retire ou est exclu, a droit au remboursement du montant nominal non amorti de ses actions, augmenté ou diminué de sa quote-part dans les bénéfices, réserves et primes diverses, ou dans les pertes, selon le cas.

Enfin, les droits des actionnaires commanditaires sur les bénéfices sont limités :

- les droits financiers des commanditaires ne portent que sur 95% des bénéfices, le reliquat étant réservé à l'associé commandité ;
- la Foncière étant agréée ESUS, 50% de ses bénéfices ne peuvent pas être distribués.

*Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes pour accéder à des exemples d'application de ces clauses de liquidité et aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :*

- exemple d'application des clauses de liquidité : des personnes, présentes depuis 7 ans demandent à se retirer entre le 1<sup>er</sup> septembre et le 31 décembre de l'année N. La gérance vérifie que ces demandes n'ont pas pour effet de faire descendre le capital en dessous du capital plancher actuellement de 125 000 €. Cela étant assuré, les demandes sont instruites par ordre d'ancienneté et présentées en assemblée générale approuvant les comptes et fixant la valeur de remboursement, assemblée qui a lieu au plus tard le 30 juin de l'année N+1. Une fois la décision confirmée en assemblée générale, le retrait est effectif dans les 2 mois et le remboursement est effectué dans les 9 mois suivant l'assemblée
- [articles 13 à 17 et 53 des statuts de la Foncière.](#)

#### **IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription**

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques détaillés au chapitre II , page 2 de ce document et notamment

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- risque lié à la cession de contrôle : les investisseurs ne bénéficient pas d'une clause leur permettant de céder leurs titres dans des conditions financières équivalentes à celles de l'actionnaire qui céderait le contrôle de la société ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

#### **IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre**

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte pour accéder au tableau décrivant la répartition du capital de la Société avant et après la réalisation de l'offre (en prenant pour hypothèse que tous les titres offerts ont été souscrits) : [répartition du capital avant et après émission de l'offre.](#)

#### **V – Relations avec le teneur de registre de la Foncière**

Les actions nouvelles sont émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés. Les registres des associés sont tenus au siège social de la Foncière. Les actions nouvelles souscrites sont livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par la Foncière au siège social. La Foncière s'engage à délivrer une attestation d'inscription en compte du nouvel associé.

Coordonnées du teneur de registre : Arts et Cultures Gestion (424 096 766 R.C.S. Chalon-sur-Saône)  
292 route départementale 984 - 71510 PERREUIL

#### **VI – Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet**

L'émission d'actions nouvelles doit permettre à la Foncière de disposer de fonds pour prendre des parts sociales ou apporter des fonds en compte courant à des sociétés civiles immobilières (SCI) détentrices de biens immobiliers accueillant les projets culturels et artistiques qui font la demande d'aide auprès de la Foncière.

L'interposition des SCI entre l'émetteur et le projet ne peut donc être un obstacle, ce sont les outils directs de financement de l'investissement solidaire

La Foncière conclut des conventions avec ces SCI qui affectent les fonds directement sur l'immobilier des projets dont c'est l'unique mission.

#### **VII – Modalités de souscription**

Le montant minimum de souscription par souscripteur est de 5 000 €, correspondant à la valeur nominale d'une (1) action. La souscription des actions est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

En cas de souscriptions excédant le montant maximal de la présente offre, soit la somme de 500 000 €, le montant des dites souscriptions excédentaires sera remboursé aux souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

La présente offre est ouverte du 01/06/2025 au 31/12/2025

Les souscripteurs adresseront leur dossier de souscription à la gérance au plus tard au terme de l'offre, via courrier, ou avec l'adresse mail suivante [fonciereartsetcultures@orange.fr](mailto:fonciereartsetcultures@orange.fr).

La date de réception par la gérance d'un dossier complet de souscription fera foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les actions seront attribuées aux souscripteurs selon la règle « premier arrivé, premier servi », et sous réserve de l'agrément de la gérance. Une fois le dossier de souscription complet réceptionné, la gérance en accusera bonne réception par envoi au souscripteur d'un justificatif dans un délai de 15 jours.

Le **dossier de souscription** se compose des éléments suivants :

- [le bulletin de souscription](#)
- [la fiche connaissance client, comprenant l'identification d'origine des fonds](#)
- le justificatif d'origine des fonds
- la copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité (deux (2) pièces pour un résident français de nationalité étrangère) ou extrait Kbis (si personne morale) ;
- la copie d'un justificatif de résidence (facture : téléphonie fixe, eau, gaz, etc.) de moins de trois (3) mois (si personne physique)
- le chèque du montant de la souscription ou la preuve de virement bancaire

Une attestation de versement des fonds sera établie par la Foncière constituant ainsi le certificat de la Foncière au fur et à mesure de la réception des souscriptions et de l'attribution des actions correspondantes (sous condition d'agrément par la prochaine assemblée générale).

La Foncière tient le registre des actions nouvelles souscrites. Les actions nouvelles seront émises au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date de début de période de souscription.

Le paiement peut être effectué par règlement bancaire selon les modalités indiquées dans le bulletin de souscription, et grâce [au RIB](#) en lien hypertexte, ou par chèque à envoyer à l'attention du Service comptabilité : Foncière Arts et Cultures, les Forges, 292 route départementale 984, 71510, Perreuil. Les investisseurs doivent libérer la somme correspondant au montant de la souscription dans un délai de 30 jours suivant la souscription, ils en sont débités immédiatement.

Les actions souscrites porteront jouissance à la date à laquelle le souscripteur aura été agréé par la gérance, à la condition qu'à cette date, et sous réserve de l'obtention de l'agrément, un dossier de souscription complet et approuvé par la gérance ait été remis, et les fonds objet de la souscription libérés.

Calendrier :

1. mise à disposition du DIS aux investisseurs : 1<sup>er</sup> juin 2025
2. ouverture des souscriptions des actions : 1<sup>er</sup> juin 2025
3. terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs : 31 décembre 2025
4. date retenue pour statuer sur l'agrément des souscripteurs par la gérance : 31 janvier 2026
5. information des souscripteurs sur les résultats de l'offre : par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Foncière
6. le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : février 2026

En cas de souscription intégrale des actions nouvelles au titre de l'offre avant le 31 décembre 2025 à minuit, la période de souscription sera close par anticipation et les souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Foncière.