

FONCIERE ARTS ET CULTURES

Les Forges 292RD 984

71 510 PERREUIL

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

**FONCIERE ARTS ET CULTURES
LES FORGES 292 RD 984
71510 PERREUIL**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 décembre 2025

Aux membres de l'assemblée,

I – OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société en commandite par actions FONCIERE ARTS ET CULTURES, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice.

II – FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention :

- sur la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de la première application du règlement ANC n°2022-06 ;
- sur la note « Faits marquants de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les faits marquants de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

III – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

IV – VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport financier et dans les autres documents adressés à l'assemblée générale sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

V – RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'association à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

VI- RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

SAPHILSAUDIT

EXPERTISE COMPTABLE - COMMISSARIAT AUX COMPTES

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Clamart, le 17 avril 2026

Le Commissaire aux Comptes
Pour SAPHILSAUDIT,

Philippe DEL MOLINO
Associé

SAPHILSAUDIT Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Ile-de-France et Société de commissariat aux comptes inscrits à la CRCC de Versailles
SARL au capital de 370 000 euros -Siret 80530848300033 – N°TVA FR 05805308483

ACTIF	brut	à fin 2025 amort./prov.	net	à fin 2024
ACTIF IMMOBILISE				
immob.incorporelles				
frais d'établissements	7 842	4 705	3 137	4 705
immob.corporelles				
Autres				
immob.financières(1)				
immob. Financières	131 380		131 380	91 380
apport en compte courant	76 712		76 712	79 996
TOTAL I	215 934	4 705	211 229	176 081
ACTIF CIRCULANT				
Créances				
Créances usagers et comptes rattachés	2 320		2 320	0
créances rattachées à des participations	4 542		4 542	4 852
Crédit de TVA	1 196		1 196	1 870
Divers				
Valeurs mobilières de placement	449 398	241	449 157	245 500
Disponibilités	115 754		115 754	264 152
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
TOTAL II	573 210	241	572 969	516 374
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL GENERAL	789 144	4 946	784 197	692 455

1 dont à plus d'un an 200 000 160 000
dont à moins d'un an 8 092 11 376

PASSIF	à fin 2025	à fin 2024
FONDS PROPRES		
Capital social	600 000	450 000
Réserves et Fonds associatif		
Report à nouveau	-1 365	-4 370
Résultat comptable de l'exercice	-8 203	3 004
TOTAL I	590 431	448 635
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions		
TOTAL II	-	0
DETTES (1)		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 156	13 443
Dettes fiscales et sociales	525	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	179 086	230 377
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III	193 766	243 820
TOTAL GENERAL	784 197	692 455

1 dont à plus d'un an 179 086 200 000
dont à moins d'un an 14 680 43 820

2 dont soldes créditeurs de banques - 0

CHARGES	2025	2024
achats divers	837	78
achats	837	78
sous traitance	716	3 831
charges locatives	500	500
services extérieurs	1 216	4 331
Honoraires	9 700	7 745
déplacements	1 963	1 077
téléphone	50	115
Divers	1 248	1 470
autres services extérieurs	12 981	10 408
impôts		819
impôts,taxes...	0	819
quote part opération faite en commun	2 709	377
frais gestion courante	124	1 760
charges de gestion courante	2 832	2 137
charges de personnel	810	0
charges financières		0
charges exceptionnelles		
amortissements & provisions	1 809	1 568
TOTAL CHARGES	20 466	19 341

PRODUITS	2025	2024
ventes de produits		
Prestations de services	6 100	
transfert de charges		
quote part opération faite en commun		
produits de gestion courants	0	0
produits financiers	6 162	22 346
produits financiers	6 162	22 346
produits exceptionnels		
produits exceptionnels	0	0
reprise sur amortissements et provisions	0	0
TOTAL PRODUITS	12 262	22 346

RÉSULTAT		
Excédent	0	3 004
Perte	8 203	0

Foncière Arts et Cultures

société en commandite par actions à capital variable

*siège social: Les Forges, 292 route départementale 984 – 71510 – Perreuil
RCS Chalon sur Saône 948 576 376*

Exercice du 1er au 31 décembre 2025

Annexe aux comptes

Principes, règles et méthodes comptables

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 784 197 € et au compte de résultat, présenté sous forme de liste et dégageant un déficit de 8 203 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er au 31/12/2025.
L'exercice précédent comportait 12 mois.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.
Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2023, modifiant le règlement 2014-03 de l'ANC relatif au Plan Comptable Général.

Ce changement de méthode n'a pas engendré d'impact dans les comptes annuels clos le 31 décembre 2025.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux :

- hypothèses de base,
 - continuité de l'exploitation,
 - permanences des méthodes comptables d'un exercice à l'autre à l'exception du changement de méthode comptable obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2025,
 - indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03, ainsi que ses mises à jour, est appliqué comme indiqué précédemment.

Les comptes de l'exercice sont établis suivant les principes généraux dans le respect de continuité de l'exploitation, d'indépendance des exercices, de prudence et ont pour objet de fournir une image fidèle de la situation.

Faits caractéristiques de l'exercice

- C'est le second exercice de la société sur une période de 12 mois.
- L'agrément Entreprise Solidaire et d'Utilité Sociale (ESUS) a été délivré par la Préfecture de Saône et Loire pour deux ans, à compter du 18 octobre 2024.
- Un appel public à l'épargne a été effectué pour la période du 1^{er} juin au 31 décembre 2025.
- Le capital de la Foncière est passé de 90 à 120 actions sur l'exercice. Le collège des commanditaires est constitué de 14 personnes, dont deux personnes morales, à fin 2025.
- L'apport en compte courant fait à la société a commencé à être remboursé, comme prévu.
- Les investissements ont concerné des prises de parts sociales. A la fin de l'exercice, cela a concerné trois SCI..
- Une partie de la trésorerie disponible a été placée sur deux comptes à terme (CAT), sur des SICAV solidaires ainsi que sur un contrat de capitalisation solidaire (cf. tableaux des VMP ci-dessous).
- La gérance n'a pas facturé de frais pour l'exercice.
- Les recettes correspondent aux droits d'entrée, aux frais de dossier liés aux investissements réalisés et aux intérêts versés par les placements réalisés.

BILAN ACTIF

- Frais de 1^{ers} établissements : honoraires de l'avocat qui a aidé à la constitution de la société. Ces frais sont amortis sur 5 ans.
- Immobilisations financières:

Immobilisations Financières	2025	2024	écart
parts de sociétés	131 380 €	91 380 €	40 000 €
comptes courants	76 712 €	79 996 €	-3 284 €
total	208 092 €	171 376 €	

La détention de parts concerne trois SCI, pour lesquelles deux des participations sont supérieures à 10 %.

- Créances : à court terme
- Valeurs mobilières de placement :

Valeurs mobilières de placement	valeur à la souscription	valorisation à fin 2025	souscrit le	échéance
CAT	50 000 €	50 000 €	19/12/25	18/12/26
CAT	50 000 €	50 000 €	19/12/25	18/12/26
APICIL contrat de capitalisation	100 000 €	100 000 €	13/03/25	12/03/33
Triodos Microfinance SICAV	186 000 €	186 825 €	16/06/24	
actions Mirova	30 514 €	30 273 €	08/01/25	
actions Sycoyield	30 500 €	32 059 €	08/01/25	
total	447 014 €	449 157 €		

Une moins value latente a été provisionnée pour 0,2 K€.

- Disponibilités : 115 754 €, sur deux comptes bancaires.

BILAN PASSIF

- Capital social : Il est constitué comme suit :

Capital social	nombre d'actionnaires		montant	
	début d'exercice	fin d'exercice	début d'exercice	fin d'exercice
personnes physiques	7	12	445 000 €	575 000 €
personnes morales	1	2	5 000 €	25 000 €
total	8	14	450 000 €	600 000 €

Le montant du capital variable s'élève donc à 600 000 euros.

- Résultat de l'exercice : déficit de de 8 203,41 €.
- Emprunts et dettes financières divers : aucunes à la fin de l'exercice.
- Dettes : elles sont exigibles dans l'année à l'exception des comptes courants.
- Autres dettes : elles correspondent pour 176 000 € à des apports en compte courant effectués par des actionnaires et pour 3 086,64 € aux résultats des SCI dans lesquelles la Foncière a souscrit des parts sociales.
- état des dettes à fin 2025 :

État des dettes à fin	total	< 1an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	0 €			
Emprunts et dettes financières divers	0 €			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 156 €	14 156 €		
Dettes fiscales et sociales	525 €	525 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0 €			
Autres dettes (comptes courants)	179 086 €	1 835 €	177 251 €	
total	193 766 €	16 515 €	177 251 €	0 €

COMPTE DE RÉSULTAT

1) PRODUITS

Les produits sont constitués des droits d'entrée des nouveaux actionnaires, des frais de dossiers liés aux investissements réalisés et aux produits financiers des placements effectués.

2) CHARGES

Les charges correspondent aux honoraires (frais d'avocat, de commissariat aux comptes), aux frais de sous-traitance (essentiellement liés à la communication), aux frais de déplacements, aux frais généraux de fonctionnement (loyers, frais administratifs, frais de banque, etc.), ainsi que la quote-part de résultat correspondant à la souscription de parts sociales dans des SCI et la dotation des frais de 1^{ers} établissements.

Les honoraires du Commissaire aux Comptes s'élèvent à 2 700 euros HT.

3) RÉSULTAT

La présentation du compte de résultat par grandes rubriques est la suivante :

Charges	2025	2024	Produits	2025	2024
d'exploitation	20 466	19 341	d'exploitation	6 100	0
financières	0	0	financières	6 162	22 346
exceptionnelles	0	0	exceptionnels	0	0
Total	20 466	19 341	Total	12 262	22 346

Le résultat net de l'exercice se répartit de la façon suivante :

Résultat	2025	2024
d'exploitation	-14 366	-19 341
courant	-8 203	3 004
exceptionnel	0	0
Total	-8 203	3 004