

## DOCUMENT D'INFORMATION REGLEMENTAIRE SYNTHETIQUE



### **Foncière Béguinage Solidaire**

*Forme juridique : Société en commandite par actions à capital variable (SCA)*

*enregistrée sous le N° 84842861100018*

*ayant son siège social au 2 rue Robert Schuman 44 400 Rezé*

*représentée par Monsieur Pierre Manuelle, Gérant de Béguinage Solidaire Gestion*

*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.*

*L'Emetteur est responsable du caractère complet, exact et équilibré des informations fournies. Le Conseiller en Investissements Participatifs contrôle la cohérence, la clarté, et le caractère équilibré de ces informations.*

## **A/ PRESENTATION DE L'EMETTEUR :**

### **I - Activité de l'émetteur et le projet**

#### **I.1 – La Foncière Béguinage Solidaire**

La Foncière Béguinage Solidaire est une société en commandite par actions à capital variable au service du bien commun. Sa vocation est de proposer aux retraités, personnes âgées ou en situation de fragilité une alternative aussi bien aux établissements d'hébergement (EHPAD ou autres), aux résidences séniors ainsi qu'au maintien à domicile afin de rompre leur isolement, leur solitude et leur permettre de créer du lien social. Ils demeurent ainsi acteurs de leur vie et acteurs de la vie de la cité.

Pour ce faire, la Société a pour objet, par tous moyens, en France et à l'étranger, dans le respect de son objectif de recherche d'utilité sociale défini ci-dessus et en préambule des présents statuts :

- l'acquisition et l'aménagement de tout terrain à bâtir, la conception, la réalisation et la construction de tout habitat groupé, évolutif, participatif et solidaire, la maîtrise d'ouvrage,

- l'achat de tout logement achevé ou en état futur d'achèvement, le tout destiné à tout public retraité, âgé, fragile ou ayant un handicap,
- l'acquisition de tout bien immobilier en vue de sa réhabilitation en structures d'habitat groupé, évolutif, participatif et solidaire destiné à tout public retraité, âgé, fragile ou souffrant d'un handicap,
  - la recherche de financement, la collecte d'épargne solidaire auprès de tous acteurs, particuliers, professionnels, privés ou publics pour mener à bien ces opérations, l'obtention de toutes ouvertures de crédit, de prêts et la constitution des garanties y relatives,

La Société en commandite par actions se compose :

- **d'un associé commandité** tenu indéfiniment et solidairement des dettes sociales en la société BEGUINAGE SOLIDAIRE GESTION – BSG, société à responsabilité limitée au capital de 13 500 euros, dont le siège social est au 2, rue Robert Schuman 44808 REZE CEDEX immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 833 743 925 : cette société a pour gérant Monsieur Pierre Manuelle.
- **d'associés commanditaires** : tous les autres associés, souscripteurs d'actions émises par la société et tous ceux qui pourraient à l'avenir souscrire au capital de la Société ou acquérir ses actions.

La Foncière Béguinage Solidaire a obtenu **le statut d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)**



Pour être éligibles à l'agrément « ESUS », les entreprises de l'économie sociale et solidaire doivent remplir les conditions suivantes :

- ↳ **poursuivre une utilité sociale à titre d'objectif principal**, en direction des publics ou de territoires vulnérables, ou en faveur de la préservation et du rétablissement de la cohésion sociale et territoriale, de l'éducation à la citoyenneté par l'éducation populaire, du développement durable et solidaire ou de la solidarité internationale
- ↳ **prouver que la recherche d'utilité sociale a un impact** sur le compte de résultat de l'entreprise
- ↳ **avoir une politique de rémunération respectant deux conditions** :
  - la moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux payés ne doit pas excéder un plafond annuel fixé à sept fois le smic
  - la rémunération versée au salarié le mieux payé ne doit pas excéder un plafond annuel fixé à 10 fois le smic
- ↳ les titres de capital de l'entreprise **ne doivent pas être négociés sur un marché financier.**

## I.2 – Le Béguinage Solidaire : être utile, être aimé, être libre

### I.2.1 – La genèse

L'Association Nouvelles Solidarités, créée en janvier 2012, regroupe des particuliers et des professionnels de différents horizons convaincus que doivent être imaginées des réponses innovantes à la question du vieillissement de la population. Elle est la garante de l'esprit du concept et de son développement. Par soucis de simplification, **l'association a changé son nom et s'appelle conformément à la charte du mouvement et dans le fil du projet éthique de l'association Béguinage Solidaire depuis le 30 septembre.**

Par la suite, est venu le projet de création de la société FONCIERE BEGUINAGE SOLIDAIRE, entreprise de l'économie sociale et solidaire, qui aura pour objet d'acquérir des terrains, de construire ou de réhabiliter des bâtiments pour y développer des Béguinages Solidaires conformément à la charte du mouvement et dans le fil du projet éthique de l'association Béguinage Solidaire.

L'association Béguinage Solidaire et la Foncière Béguinage Solidaire constituent un ensemble cohérent qui permet :

- d'intervenir dans des zones qui pourraient être délaissées par les acteurs traditionnels (territoires ruraux ou péri-urbains),
- d'assurer la gestion de façon indépendante et pérenne,
- de permettre à un grand nombre de personnes de s'investir et d'investir dans ces projets de proximité et de solidarité,
- d'apporter des réponses réellement innovantes et alternatives et donc de redonner localement l'initiative tant aux citoyens qu'aux collectivités.

L'engagement des associés repose sur les constats et convictions suivants :

#### ***UN TRIPLE CONSTAT***

Depuis quelques années, est apparue une nouvelle génération de personnes âgées : plus indépendantes que la génération précédente, elles demandent plus d'autonomie. Les réponses institutionnelles actuelles de prise en charge ne correspondent que partiellement à leurs attentes.

L'Etat et les collectivités ne disposent plus des ressources financières pour faire face aux besoins et pour construire des maisons de retraites en nombre suffisant afin de répondre au phénomène de la « gérontocroissance ».

De la même façon, de plus en plus de personnes âgées ne disposent plus des moyens financiers nécessaires pour payer les mensualités des maisons de retraites, médicalisées (EHPAD) ou non. Par ailleurs, le logement actuel de ces personnes ne convient parfois plus pour des raisons architecturales ou d'isolement. En d'autres termes, il est fort possible que d'ici peu les réponses à

l'accompagnement du vieillissement soient en nombre insuffisant, voire inadaptées à la génération montante des personnes âgées. Il est donc indispensable de trouver des réponses alternatives.

## ***DES CONVICTIONS***

La fin de l'activité professionnelle et la vieillesse (de plus en plus relative) ne signifient pas l'exclusion ou l'inutilité. Nous pensons que vieillir, c'est vivre. Trop de personnes âgées connaissent un isolement grandissant avec l'éclatement des familles, les migrations professionnelles. Le manque de ressources des personnes ne doit pas les conduire à la précarité, au déracinement géographique, même de quelques dizaines de kilomètres.

Il n'est plus possible de tout attendre de la puissance publique et il est nécessaire de trouver des solutions entrepreneuriales différentes pour répondre aux nouveaux défis. Il faut travailler à l'émergence de nouvelles façons de vivre ensemble. Le béguinage est une réponse adaptée tant sur le plan des problématiques d'accompagnement des personnes âgées que sur celui de l'augmentation de cette population.

## ***LA VISION***

Permettre à toute personne y compris celles en situation de fragilité d'être actrice de sa vie et présente dans la société au travers de solutions innovantes d'habitat participatif et solidaire.

## ***LES OBJECTIFS***

Développer des solutions financièrement accessibles au plus grand nombre, y compris aux personnes défavorisées.

Favoriser une culture écologique responsable dans l'ensemble de nos démarches.

Initier un modèle économique pérenne à partir de la mobilisation des énergies locales et par l'épargne solidaire.

## ***LA MISSION***

Favoriser et permettre le développement d'habitats évolutifs destinés aux retraités, personnes âgées ou ayant un handicap, en agissant en qualité de conseil, financeur, constructeur et animateur de réseau.

## ***LES VALEURS***

- ✎ La valeur humaine au centre de toute action
- ✎ La dignité comme perspective
- ✎ La liberté comme principe
- ✎ La bienveillance et la solidarité comme dynamique
- ✎ Le respect réciproque comme partage

## **I.2.2 – Le défi du vieillissement et de la solitude : l'enjeu sociétal qui nous concerne**

En 2050, 1 personne sur 3 aura plus de 60 ans contre 1 sur 5 en 2005 (+80% en 45 ans) ce qui représentera 22.3 millions d'hommes et de femmes. Faute de logements adaptés, les besoins sont immenses, particulièrement en milieu rural ou périurbain souvent délaissés ces dernières décennies. Les établissements de type EHPAD ne répondent plus aux attentes des personnes âgées et les collectivités manquent de moyens pour agir seules. Le mal-logement et la précarité sont des réalités pour trop de retraités et de personnes âgées. Il est nécessaire d'innover et proposer de nouvelles solutions. Le Béguinage Solidaire est la réponse au « ***Puis-je être encore utile, puis-je encore être aimé, puis-je encore être libre ?*** »

## **I.2.3 – Le Béguinage Solidaire : respecter la personne dans toutes ses dimensions**

Plus qu'un simple logement adapté, les futurs habitants font d'abord le choix d'un mode de vie basé sur l'entraide et la bienveillance. Ils décident ensemble de ce qu'ils vivront. Les retraités et les personnes en situation de fragilité doivent rester acteurs de leur vie et de la vie de la cité. Leurs savoirs, leurs compétences sont des richesses pour les générations montantes qui leur apportent en échange leur dynamisme et de nouvelles connaissances. Prenons en compte les fragilités plutôt que de prendre en charge les personnes. La liberté est un bien précieux. Le Béguinage Solidaire s'articule autour de trois piliers : être libre, être utile, être aimé.

Des logements personnels adaptés au vieillissement permettent aux habitants d'être locataires et de vivre complètement chez eux : ils peuvent ainsi être libres. Le Tiers-lieu consiste en des espaces de partage ouverts aux habitants du quartier (salons, atelier cuisine, jardin-potager, atelier bricolage...) : il leur permet d'être utiles. La présence bienveillante, enfin, consiste en un accompagnement professionnel facilitant la vie des habitants, assurant la médiation et le lien avec les services extérieurs, les associations locales, pour accueillir les futurs habitants et animer le Tiers Lieu : elle les aide à se sentir aimés

## **I.2.3 – Le Béguinage Solidaire : au plus près des besoins**

En attachant un soin particulier à l'écoute des besoins et des attentes des territoires et des premiers concernés, la mission que s'est fixé l'équipe dirigeante à l'initiative de ce beau projet est d'imaginer, construire, financer et gérer des Béguinages Solidaires, partout en France. Chaque réalisation est le fruit d'un travail partenarial dans les territoires avec leurs forces vives. Trois critères sont au cœur de la démarche :

- ✘ Un coût abordable pour les personnes ayant des ressources modestes
- ✘ Un développement au plus près des besoins , particulièrement en milieu rural et périurbain
- ✘ Un habitat à taille humaine : 15 à 30 logements par béguinage

## Deux structures juridiques principales composent Le Béguinage Solidaire :

- L'association BÉGUINAGE SOLIDAIRE anime le « Béguinage hors les murs » (réflexion en amont sur l'ouverture d'un Béguinage), porte/gère la présence bienveillante (personne salariée), la Maison commune (Tiers lieu) et le logement des familles. Les locataires du béguinage paye une redevance mensuelle à l'association afin de financer ces services.
- La Foncière Béguinage Solidaire porte l'ensemble de l'actif immobilier : les locataires payent un loyer à la Foncière. La Foncière perçoit un loyer de l'association pour la mise à disposition du Tiers lieu et du logement des familles.

Pour précision, l'association Béguinage Solidaire est également éligible à recevoir des dons qui ouvre à la défiscalisation.

### I.2.4 – Foncière Béguinage Solidaire : un outil financier au service du projet social

Outil au service du projet social, la Foncière Béguinage Solidaire est une entreprise agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) depuis sa fondation en décembre 2018. Elle peut intervenir pour réaliser des projets partout en France. Sa vocation est de porter l'ensemble de l'immobilier des différents implantations de béguinages solidaires.

Son premier projet a été réalisé en 2021 à Valognes (Cotentin) avec 28 logements : l'ouverture est prévu pour le premier trimestre 2023. Le prochain projet (en cours) se situe à Luçon (Vendée) et va proposer 26 logements.

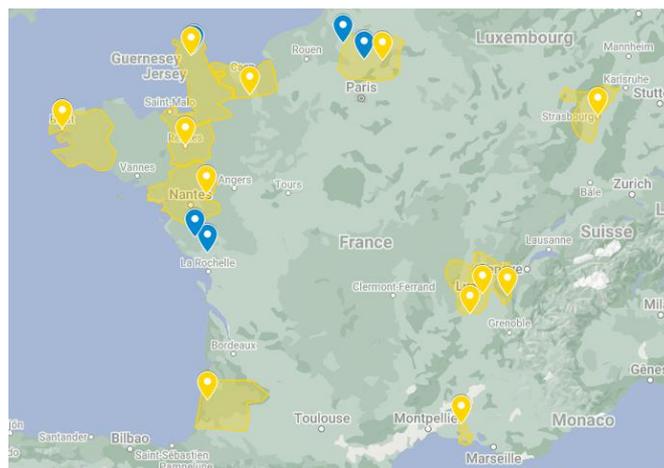
Le portefeuille de la Foncière Béguinage Solidaire est donc constitué à aujourd'hui du :

- **Béguinage Solidaire de Valognes** : 61 Rue Henri Cornat, 50700 Valognes (*Hôtel Sivard de Beaulieu*)
- **Béguinage Solidaire de Luçon** : 18 rue du Pont Gentilz 84 500 Luçon (en cours de bouclage)

À noter comme projet à venir :

- Béguinage Solidaire de Falaise (Calvados)

D'autres implantations de Béguinages Solidaires à travers la France sont en cours d'étude.



## I.2.4 – Le projet en cours : Béguinage Solidaire à Luçon

Le Béguinage Solidaire de Luçon se caractérise comme suit :

- 26 appartements : 2 T1, 13 T2 à 11 T3 (de 30m<sup>2</sup> à 70m<sup>2</sup>)
- Un tiers lieu (ERP) de 138 m<sup>2</sup> permettant la réalisation d'activités ouvertes sur le territoire avec une salle commune, un atelier cuisine, un bureau, des sanitaires, un atelier de bricolage et un jardin potager
- Une localisation en centre-ville, à proximité des commerces et services, des professionnels de santé, des équipements de loisirs et les écoles
- Un ensemble identifié sur le territoire offrant le confort d'une construction neuve et d'une rénovation complète, l'attrait d'un site historique à des coûts abordables, le recours à des matériaux pérennes, des coûts d'usage maîtrisés



*Son ouverture est prévue au 2nd trimestre de 2024*

### I.3 – Le plan de financement « type » d'un Béguinage Solidaire

Besoins de financement en €uros		Ressources de financement en €uros	
Coût de réalisation d'un Béguinage Solidaire	4 800 000	Fonds propres	1 500 000 31%
		Emprunts bancaires	2 700 000 56%
		Subventions	600 000 13%
<b>Total</b>	<b>4 800 000</b>	<b>Total</b>	<b>4 800 000</b>

Le coût moyen cible de réalisation d'un Béguinage Solidaire est de 4 800 000 €.

Son financement s'articule autour de trois ressources :

- Fonds propres
- Emprunts bancaires très long terme (25 à 30 ans)
- Subventions (collectivités locales)

#### I.3.1 – Le plan de financement du béguinage Solidaire de Luçon

Besoins de financement en €uros		Ressources de financement en €uros	
Coût TTC de réalisation du Béguinage Solidaire de	4 560 000	Fonds propres	1 200 000 26%
		Emprunts bancaires	2 700 000 59%
		Subventions	660 000 14%
<b>Total</b>	<b>4 560 000</b>	<b>Total</b>	<b>4 560 000</b>

Un prêt à taux 0 sur 30 ans d'un montant de 500 000 € a été obtenu. Un autre à des conditions également attractives sur 30 ans est en cours d'instruction pour 2 200 000 €. Les subventions sont en cours de négociation.

## I.4 – Les éléments financiers

### I.4.1/ Bilan (Actif et Passif) et Compte de résultat 2020 et 2021 de la Foncière Béguinage Solidaire

<b>Actif €</b>	<b>31/12/20</b>	<b>21/12/21</b>	<b>Var</b>
<i>Immobilisations incorporelles</i>			-
<i>Immobilisations corporelles</i>	46 237	1 310 104	1 263 867
<i>Immobilisations financières</i>			-
<i>Stocks</i>	1 000	1 000	-
<i>Créances</i>	167 822	57 902	- 109 920
<i>Valeurs mobilières de placement</i>			-
<i>Disponibilités</i>	373 137	132 320	- 240 817
<i>Compte de régularisation</i>	1 542	32 255	30 713
<b>Total actif</b>	<b>589 738</b>	<b>1 533 581</b>	<b>943 843</b>

<b>Passif €</b>	<b>31/12/20</b>	<b>21/12/21</b>	<b>Var</b>
<i>Capitaux propres</i>	453 489	469 206	15 717
<i>Provisions pour risque et charges</i>			-
<i>Dettes financières</i>	122 000	548 283	426 283
<i>dont dettes bancaires</i>			-
<i>dont emprunts et dettes financières diverses</i>	122 000	548 283	426 283
<i>Dettes fournisseurs</i>	9 498	471 709	462 211
<i>Dettes sociales et fiscales</i>	1 199	383	- 816
<i>Autres dettes</i>	3 552	29 333	25 781
<i>Compte de régularisation</i>		14 667	14 667
<b>Total passif</b>	<b>589 738</b>	<b>1 533 581</b>	<b>943 843</b>

Au 31/12/2021, le 1<sup>er</sup> Béguinage Solidaire (à Valognes) n'est pas encore totalement intégré dans le bilan de la Foncière. Ces chiffres reflètent une partie de cette opération en cours d'exécution.

<b>Compte de résultat €</b>	<b>31/12/20</b>	<b>21/12/21</b>	<b>Variation</b>
<i>Produits d'exploitation</i>	32 000	35 097	3 097
<i>Charges d'exploitation</i>	31 782	98 732	66 950
<i>Résultat d'exploitation</i>	218	-63 635	-63 853
<i>Résultat financier</i>	17	-9 648	-9 665
<i>Résultat exceptionnel</i>	-80		80
<i>Impôts</i>			0
<b>Résultat net</b>	<b>155</b>	<b>-73 283</b>	<b>-73 438</b>

L'exploitation du 1<sup>er</sup> Béguinage Solidaire débutera au début de l'année 2023. Les produits et charges d'exploitation représentent respectivement des études de faisabilités vendues et des expertises payées.

## [I.4.2/ Le compte d'exploitation « type » d'un Béguinage Solidaire » sur une base de 25 logements](#)

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5
<b>RESSOURCES</b>					
Revenus des loyers bruts	163 481	164 299	165 120	165 946	166 775
Loyers complémentaires	14 297	14 369	14 441	14 513	14 586
Subvention d'investissement	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
<b>Ressources d'exploitation</b>	<b>189 778</b>	<b>190 668</b>	<b>191 561</b>	<b>192 459</b>	<b>193 361</b>
<b>CHARGES</b>					
Turn over / impayés	-16 348	-4 929	-4 954	-4 978	-5 003
Entretien	-4 036	-4 343	-4 365	-4 387	-4 409
Assurance et banque	-4 013	-4 013	-4 013	-4 013	-4 013
Fonctionnement & Structure	-14 713	-15 937	-16 017	-16 097	-16 177
Impôt et taxes	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-43 110</b>	<b>-33 222</b>	<b>-33 349</b>	<b>-33 475</b>	<b>-33 602</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>146 668</b>	<b>157 446</b>	<b>158 212</b>	<b>158 984</b>	<b>159 759</b>
Dotation aux amortissements	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000
Charges financières	-60 500	-59 176	-57 816	-56 418	-54 981
<b>RÉSULTAT</b>	<b>-9 832</b>	<b>2 270</b>	<b>4 396</b>	<b>6 566</b>	<b>8 778</b>

Vous trouverez ci-dessous la structure « type » de l'exploitation d'un Béguinage Solidaire. **L'objectif de cette structuration est de générer une balance équilibrée entre ressources et charges ainsi qu'une capacité d'autofinancement permettant de faire face aux échéances des remboursements d'emprunt.** Avec les hypothèses retenues, la 1<sup>ère</sup> année subit le poste « Turn over / impayés » élevés. Dès la 2<sup>ème</sup> année, le résultat d'un Béguinage Solidaire est positif.

À noter que le poste « Loyers complémentaires correspond aux loyers perçus de l'association Béguinage Solidaire pour l'occupation du Tiers lieu et du logement des familles.

## [I.4.3/ La capacité d'autofinancement prévisionnel « type » d'un Béguinage Solidaire](#)

	2023	2024	2025	2026	2027
Capacité d'autofinancement (CAF)	86 168	98 270	100 396	102 566	104 778
<b>Emprunt bancaire</b>	<b>-65 519</b>	<b>-66 895</b>	<b>-68 299</b>	<b>-69 734</b>	<b>-71 198</b>
<b>CAF nette</b>	<b>20 649</b>	<b>31 375</b>	<b>32 097</b>	<b>32 832</b>	<b>33 580</b>

Comme le démontre le tableau ci-dessus, la Capacité d'Autofinancement annuelle d'un Béguinage Solidaire permet le remboursement des échéances d'emprunt contracté pour la réalisation du Béguinage.

#### [I.4.4/ Projection d'implantation de Béguinages Solidaires via la Foncière Béguinage Solidaire](#)

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Béguinages Solidaires (BS) ouverts</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Béguinages Solidaires ouverts - cumulé	1	1	3	5	7
<b>Projets en travaux</b>					
Nbre de BS en travaux	2	4	4	4	4
Nbre de BS en 1ère année de travaux	2	2	2	2	2
Nbre de BS en 2ème année de travaux	0	2	2	2	2

#### **La Foncière Béguinage Solidaire prévoit d'ouvrir 7 Béguinages Solidaires d'ici 2027 (en 5 ans).**

Celui de Valognes ouvre en 2023, celui de Luçon (en cours de bouclage) et un autre à Falaise en 2025. Les travaux de réalisation d'un Béguinage Solidaire durent entre 18 et 24 mois.

#### [I.4.5/ Projection du prévisionnel financier de la Foncière Béguinage Solidaire sur 5 ans](#)

	2023	2024	2025	2026	2027
Béguinages Solidaires ouverts - cumulé	1	1	3	5	7
<b>RESSOURCES</b>					
Revenus des loyers bruts	163 481	164 299	492 082	821 506	1 152 575
Loyers complémentaires	14 297	14 369	43 035	71 845	100 800
Subvention d'investissement	12 000	12 000	36 000	60 000	84 000
<b>Ressources d'exploitation</b>	<b>189 778</b>	<b>190 668</b>	<b>571 117</b>	<b>953 351</b>	<b>1 337 375</b>
<b>CHARGES</b>					
Turn over / impayés	-16 348	-4 929	-37 650	-47 532	-57 465
Entretien	-4 036	-4 343	-12 437	-21 145	-29 897
Assurance et banque	-4 013	-4 013	-12 039	-20 065	-28 091
Fonctionnement & Structure	-14 713	-15 937	-45 443	-77 397	-109 511
Impôt et taxes	-4 000	-4 000	-12 000	-20 000	-28 000
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>-43 110</b>	<b>-33 222</b>	<b>-119 569</b>	<b>-186 139</b>	<b>-252 964</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>146 668</b>	<b>157 446</b>	<b>451 548</b>	<b>767 212</b>	<b>1 084 411</b>
Dotations aux amortissements	-96 000	-96 000	-288 000	-480 000	-672 000
Charges financières	-60 500	-59 176	-178 816	-295 770	-409 965
<b>RÉSULTAT</b>	<b>-9 832</b>	<b>2 270</b>	<b>-15 268</b>	<b>-8 558</b>	<b>2 446</b>

Le compte de résultat de la Foncière Béguinage Solidaire consolide les exploitations des 7 Béguinages solidaires qui ouvrent d'ici 2027. La 1<sup>ère</sup> année d'ouverture d'un Béguinage Solidaire entraîne une baisse du résultat : c'est ce que nous pouvons observer en année 2023, 2025, 2026 et 2027. Nous pouvons en déduire qu'à partir de la 5<sup>ème</sup> année, le compte de résultat de la Foncière Béguinage Solidaire restera excédentaire avec un rythme annuel de 2 ouvertures.

	2023	2024	2025	2026	2027
Capacité d'autofinancement (CAF)	86 168	98 270	272 732	471 442	674 446
Emprunt bancaire	-65 519	-66 895	-194 318	-334 560	-472 624
CAF nette	20 649	31 375	78 414	136 881	201 822
CAF nette cumulée	20 649	52 024	130 438	267 319	469 141

Le tableau ci-dessous met en lumière la capacité de la Foncière Béguinage Solidaire à pouvoir honorer ces échéances prévisionnelles de remboursement d'emprunt.

#### [I.4.6/ Projection de la valorisation de la Foncière Béguinage Solidaire sur 5 ans](#)

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5
Béguinages Solidaires ouverts - cumulé	1	1	3	5	7
Investissement	4 800 000	4 800 000	14 400 000	24 000 000	33 600 000
Amortissement	-96 000	-192 000	-480 000	-960 000	-1 632 000
Investissement Net	4 704 000	4 608 000	13 920 000	23 040 000	31 968 000
Trésorerie (CAF nette)	20 649	31 375	78 414	136 881	201 822
Dettes	-2 634 481	-2 567 587	-7 773 268	-12 838 708	-17 766 084
<b>Valorisation (hypothèse : prix constant)</b>	<b>2 090 168</b>	<b>2 071 789</b>	<b>6 225 145</b>	<b>10 338 173</b>	<b>14 403 738</b>

Au 26/10/2022, le capital social de la Foncière Béguinage Solidaire se compose de 5 545 actions de 100 € soit un montant total de 554 500 €. Ce prix de l'action est sa valeur nominale ; il n'a pas encore été réévalué depuis la création et ne prend donc pas en compte le 1<sup>er</sup> actif du portefeuille de la Foncière Béguinage Solidaire à savoir celui de Valognes.

D'ici 5 ans, il est donc anticipé (tableau ci-dessus) une valorisation globale (hypothèse retenue : prix constant) du parc immobilier de 14 403 738 € dans le cadre de la réalisation de 7 Béguinages Solidaires. Il est à noter, suivant la structuration de financement d'un Béguinage solidaire, que le besoin en fonds propres sur 5 ans représente 10 500 000 € soit, comme nous l'avons vu au paragraphe « I.3 », 1 500 000 € par Béguinage Solidaire.

#### **CONDITIONS DE REVENTE DES PARTS**

À partir de 2028, la Foncière Béguinage Solidaire organisera une expertise de parc immobilier afin d'en déterminer une valeur de marché officielle. C'est à partir de cette valeur que sera fixé le prix annuel de l'action de la Foncière béguinage Solidaire. Les levées de fonds régulières nécessaires à la réalisation d'un Béguinage Solidaire offrira un « Momentum » aux investisseurs souhaitant céder leurs titres. Il est à préciser que tous les investisseurs ayant profités de la réduction d'impôt sur le revenu de 25% du montant de leur investissement (la Foncière Béguinage Solidaire étant une ESUS) doivent garder leurs titres sur une durée minimale de 5 ans. Les investisseurs devront informer la Foncière Béguinage Solidaire de leur souhait de vendre leurs titres.

## I.5 – 3 bonnes raisons d’investir dans le projet

- ❖ Apporter une réponse au défi du vieillissement et de l’isolement, partout où ce besoin existe
- ❖ Permettre à ce modèle de se développer partout en France pour servir les personnes
- ❖ Valoriser le patrimoine, en particulier en milieu rural et périurbain et profiter d’un investissement tangible dans l’immobilier

## I.6 – Les documents de l’émetteur

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte <https://www.credofunding.fr/fr/fonciere-beguinage-solidaire> pour accéder :

- > Les statuts de la société
- > Le Kbis de la société
- > Le Document d’Information Réglementaire Synthétique
- > Le document de synthèse

Des précisions peuvent être demandées sur l’adresse suivante : [contact@credofunding.fr](mailto:contact@credofunding.fr)

## II - Risques liés à l’activité de l’émetteur et à son projet

Les principaux facteurs de risques spécifiques à l’émetteur sont décrits ci-après.

Risques liés à l’activité de l’Emetteur : l’activité de l’Emetteur repose sur sa capacité à maîtriser les coûts d’acquisition (avec travaux) et les coûts de fonctionnement en s’assurant de moyens de financement attractifs. L’augmentation des coûts des matériaux depuis plusieurs mois provoque une incertitude sur la maîtrise du coût de construction.

Risque de perte totale ou partielle du capital investi : la valorisation des titres en capital sont directement liés à la valeur de marché des actifs immobiliers. Une évaluation d’un expert indépendant du parc immobilier (réalisée annuellement à partir de la 6<sup>ème</sup> année) permettra de fixer une valeur des titres qui facilitera l’entente entre le vendeur et l’acheteur. Une baisse de l’immobilier ou une mauvaise gestion de la foncière pourra entraîner une perte partielle voire totale du capital investi.

Risque d’illiquidité : la revente des titres n’est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible

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

## III - Capital social

La présente offre d'émission offre l'accès au capital de la société en Commandite par actions en tant que Commanditaire. **Sa responsabilité est limitée au montant de son apport.**

Le capital social est variable d'un montant de 554 500 € au 27/10/2022.

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

Les actions sont toutes émises en la forme nominative. Les actions sont négociables. Elles sont inscrites en comptes individuels et se transmettent par virement de compte à compte.

**Les actions sont inaliénables pendant une durée de CINQ (5) ans à compter de leur souscription.**

Pendant la durée de l'inaliénabilité, aucun associé ne pourra céder, apporter, nantir ou donner en garantie les actions qu'il possède ainsi que tout droit de souscription, d'attribution ou autre ayant pour objet ou effet de conférer, directement ou indirectement, un droit quelconque sur tout ou partie du capital ou des droits de vote de la Société. Cette interdiction porte aussi bien sur les actions elles-mêmes que sur la nue-propriété et l'usufruit desdites actions.

### ***La cession d'actions***

La cession des actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par un ordre de mouvement de compte à compte. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements de titres.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un autre actionnaire, soit à un conjoint, à un ascendant ou descendant, **les cessions d'actions sont soumises à l'agrément préalable de la gérance.**

La cession des actions nécessaires à un membre du Conseil de Surveillance, conformément à l'article 7 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.

**La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des actions à céder et le prix offert, est notifiée à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.**

Si le cessionnaire proposé n'est pas agréé et que celui-ci n'a pas retiré son offre dans le délai de dix jours, la gérance est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire commanditaire ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue de réduction de capital. À défaut d'accord des parties, le prix des actions est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

**La réduction d'impôt sur le revenu de 25% du montant de son investissement à réaliser avant le 31/12/2022 est conditionné à une durée de détention des actions de 5 ans.** Les versements sont retenus dans la limite de 50 000 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ou 100 000 euros pour les personnes mariées ou pacsées soumises à une imposition commune. La fraction des versements qui excède ces plafonds ouvre droit à la réduction d'impôt au titre des quatre années suivantes dans les mêmes limites.

## La table de capitalisation après la levée de fonds

1	<i>Gérant BSG</i>	81 000 €	<b>15%</b>
2	<i>Association Béguinage solidaire</i>	61 000 €	<b>11%</b>
3	<i>Personne Physique</i>	50 000 €	<b>9%</b>
4	<i>Personne Physique</i>	50 000 €	<b>9%</b>
5	<i>Personne morale</i>	50 000 €	<b>9%</b>
6	<i>Personne Physique</i>	25 000 €	<b>5%</b>
7	<i>Personne morale</i>	10 000 €	<b>2%</b>
8	<i>Personne Physique</i>	10 000 €	<b>2%</b>
9	<i>Personne Physique</i>	10 000 €	<b>2%</b>
10	<i>Personne Physique</i>	10 000 €	<b>2%</b>

La société BSG (Béguinage Solidaire Gestion) est l'associé Commandité de la Foncière Béguinage Solidaire. Il est à noter que deux des parties prenantes principales du projet représente 26% du capital social au 27/10/2022.

## IV - Titres offerts à la souscription

### **IV.1- Caractéristiques de l'opération**

- **Emetteur : Foncière béguinage Solidaire**
- Titres de propriété (actions)
- Prix d'émission de l'action : 100 euros (valeur nominale)
- Montant maximum de la collecte : 3 000 000 euros
- Montant minimum de fonds propres à lever pour le projet (au global) : 1 500 000 euros

Le Montant minimum des souscriptions à réunir en vue de la réalisation de l'opération 1.500.000 euros, tant via la plateforme CredoFunding qu'en souscription directe via le Béguinage Solidaire. CredoFunding s'assurera que le montant minimum aura été souscrit étant précisé que si le montant des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil minimal, l'opération sera annulée et les Souscripteurs se verront rembourser les sommes d'ores et déjà libérées.

- Nombre d'actions nominatives par investisseur : minimum 20, maximum 30 000
- Durée d'investissement recommandée : 10 ans
- Réduction d'impôt sur le revenu dans le cadre d'un investissement dans une ESUS : 25% (durée minimum de détention des titres : 5 ans)

Une levée de fonds d'un montant de 1 500 000 € (maximum 3 000 000 €) par émission d'un de 15 000 actions ordinaires à un prix de souscription unitaire égal à la valeur nominale, soit 100 € chacune, va donc être réalisée par la Foncière Béguinage Solidaire dans le cadre de cette levée de fonds.

## **IV.2- Droits attachés aux titres offerts à la souscription**

Les titres offerts à la souscription sont des titres de propriété (actions) qui confèrent à leurs titulaires les droits suivants :

- droits financiers : droit pour le détenteur de percevoir un dividende si l'assemblée générale de la Foncière Béguinage Solidaire le décide : il est à noter qu'il n'est pas prévu de versement de dividendes dans sa politique originelle.

- droit de vote : Toute action de même catégorie donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

- droit de cession et de nantissement : en tant que titres de propriété, les actions peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire dans les conditions citées au **III. Capital social**

- droit à l'information : Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

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

Il n'existe pas à ce jour de marché secondaire structuré permettant d'assurer la liquidité de ses titres, c'est-à-dire de les revendre à un tiers ; les investissements réalisés via le financement participatif présentent à ce titre un risque d'illiquidité.

Si vous souhaitez céder un titre de propriété (action) c'est-à-dire les revendre à un tiers en échange d'une contrepartie financière, vous n'avez pas à ce jour de marché secondaire qui vous permette de le faire aisément, et dans un cadre réglementaire adéquat. La seule option à ce jour est de notifier à la Foncière Béguinage Solidaire votre souhait de céder vos titres de gré à gré, ou à un tiers de votre connaissance.

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

La présente offre portant sur la souscription de titres de propriété, elle modifiera la composition du capital social de l'émetteur comme suit :

**La table de capitalisation après la levée de fonds**

1	<i>Nouveaux actionnaires suite à la levée de fonds</i>	1 500 000 €	<b>73%</b>
2	<i>Gérant BSG</i>	81 000 €	<b>4%</b>
3	<i>Association Béguinage solidaire</i>	61 000 €	<b>3%</b>
4	<i>Personne Physique</i>	50 000 €	<b>2%</b>
5	<i>Personne Physique</i>	50 000 €	<b>2%</b>

<b>Nouveaux capital social</b>	<b>2 054 500 €</b>
--------------------------------	--------------------

#### **V - Relations avec le teneur de registre de la société**

*La Foncière Béguinage Solidaire est une Société en commandite par actions à capital variable (SCA) enregistrée sous le N° 84842861100018 ayant son siège social au 2 rue Robert Schuman 44 400 Rezé représentée par Monsieur Pierre Manuelle, Gérant de Béguinage Solidaire Gestion.*

Le teneur de registre est la société émettrice elle-même. L'information de l'inscription sur le registre est transmise à l'investisseur sous la forme d'un « état individuel de souscription au capital ».

---

## INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET



CREDOFUNDING - SAS au capital de 229.530 € - 41 rue Laure Diebold – 69009 LYON

[contact@credofunding.fr](mailto:contact@credofunding.fr) - Tél 04.82.53.84.43

RCS LYON 807 647 615 - Intermédiaire en Financement Participatif et Conseiller en Investissement Participatif immatriculé auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 14007012

### I - Modalités de souscription

Après validation du projet avec la plateforme CredoFunding, l'Emetteur voit son projet mis en ligne sur le site [www.credofunding.fr](http://www.credofunding.fr).

Les contributeurs souhaitant investir sur les projets présentés par CredoFunding sont invités à suivre la procédure de conseil permettant de s'assurer de l'adéquation entre leur profil et le projet proposé. A l'issue de cette procédure, le contributeur devient ou non Investisseur qualifié.

Les Investisseurs qualifiés et autorisés par CredoFunding ont alors la possibilité de découvrir l'offre proposée par l'Emetteur. Si l'Investisseur est intéressé pour financer l'opération de l'Emetteur, il est invité à :

- télécharger le présent document d'information
- signer la Convention Investisseur s'il ne l'a déjà pas fait
- confirmer à CredoFunding qu'il a pris connaissance des informations contenues dans ce document.

L'Investisseur rentre alors dans la « Data room » dans laquelle il peut prendre connaissance des documents de l'Emetteur. Si l'Investisseur décide de souscrire, le site lui propose de signer électroniquement le bulletin de souscription qui reprend toutes les conditions de l'opération pour manifester son accord, puis il verse les fonds sur son compte de paiement selon les modalités définies dans l'offre.

L'Emetteur peut suivre dans son back-office l'avancement des offres des Investisseurs. Il dispose d'un environnement dédié dans lequel il peut prendre connaissance de tous les bulletins signés.

Les souscriptions sont irrévocables avant la clôture de l'offre.

### Calendrier indicatif de l'offre :

- date d'ouverture de l'offre : **28/10/2022**
- date de clôture de l'offre : au plus tard le **31/03/2023**
- date à laquelle les investisseurs sont débités de la somme correspondant au montant de leur souscription : **à la date de clôture**
- date d'émission des titres offerts (un mail de confirmation vous sera adressé) : **à la date de clôture**
- date de communication des résultats de l'offre (un mail de confirmation vous sera adressé) : **à la date de clôture**

**Les fonds versés par le souscripteur restent cantonnés sur son compte de paiement pendant la campagne de collecte jusqu'à l'atteinte du montant minimum de levée de fonds propre par l'intermédiaire de CredoLending ou par un autre moyen de la somme globale de 1 500 000 €.**

En cas de réalisation de ce minimum, les fonds seront versés sur le compte de paiement de l'Emetteur.

En cas de non-réalisation de ce minimum de collecte, l'Investisseur pourra demander le remboursement de ses fonds ou les utiliser pour investir sur un autre projet.

## **II - Frais**

### **II.1 Frais facturés à l'investisseur**

CREDOFUNDING perçoit une rémunération de la part de l'investisseur dont les conditions sont précisées ci-dessous:

1/ Frais d'entrée : 12.5 € HT sont facturés à l'investisseur pour couvrir les coûts de signature électronique et d'utilisation des moyens de paiement. Ces frais sont facturés à l'investisseur même en cas de non-réalisation de l'offre.

#### **Exemples :**

« Les scenarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire ».

Pour la souscription d'actions d'une valeur de 2 000 euros, les frais ci-dessous seront facturés à l'Investisseur :

<b>Montant investi (euros)</b>	<b>2 000</b>
<b>Frais d'entrée (euros)</b>	12,50
<b>Frais de gestion annuel (euros)</b>	0
<b>Total des frais HT (euros)</b>	<b>12,50</b>

*Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.*

### **II.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur**

CREDOFUNDING perçoit une rémunération de la part de l'émetteur dont les conditions sont précisées ci-dessous:

1/ Montant forfaitaire prélevé avant la mise en ligne du projet : 5 000 € HT.

Le montant forfaitaire permet de rémunérer les prestations d'étude de faisabilité et de solvabilité du projet, ainsi que les prestations de mise en ligne optimisée.

2/ Commission basée sur le montant collecté prélevée au cours de la campagne : 6% HT

3/ Une commission sur les dividendes :

Une commission sur chacun des versements des dividendes d'un taux de 0,996% TTC.

#### **REVENTES ULTERIEURES DES ACTIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION**

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF. En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

*\*L'ensemble des TVA appliquées est de 20%*