



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2017

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées**

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Foncière d'Habitat et Humanisme,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions ; Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

■ Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Emprunt obligataire 2005

Un emprunt obligataire a été émis par votre société pour un montant de € 3.500.000, libéré en deux tranches : la première tranche de € 1.500.000, émise le 1^{er} juin 2005, représentant 15.000 obligations, et la seconde tranche de € 2.000.000, émise le 2 novembre 2005, représentant 20.000 obligations. La première tranche de cet emprunt a été remboursée le 27 décembre 2017.



L'intégralité de cet emprunt a été souscrite par HH Développement.

Cet emprunt a une durée de vingt-cinq ans. Le taux d'intérêt des obligations est fixé à 0,5 % l'an. Cet intérêt sera payable en une seule fois le 1^{er} janvier de chaque année.

Après approbation, en date du 7 décembre 2017, des conseils de surveillance de chacune des sociétés HH Développement et Fondation Habitat et Humanisme, les parties ont convenu d'un accord de modifier le contrat d'emprunt obligataire 2005. L'avenant du 11 décembre 2017 rajoute ainsi la possibilité de procéder à un remboursement anticipé de la dette. Le remboursement anticipé d'un montant de €1.500.000 a été décidé le 27 décembre 2017.

La dette financière de votre société envers HH Développement au titre de cet emprunt s'est établie à € 2.017.500 au 31 décembre 2017, intérêts courus compris pour un total de € 17.500. Votre société a enregistré, au titre de l'exercice 2017, une charge financière de € 17.500.

Emprunt obligataire 2006

Un emprunt obligataire a été émis par votre société pour un montant de € 2.900.000, libéré en deux tranches : la première tranche de € 1.500.000, émise le 15 juin 2006, représentant 15.000 obligations, et la seconde tranche de € 1.400.000, émise le 20 novembre 2006, représentant 14.000 obligations. Cette dernière ayant été remboursée de manière anticipée sur l'exercice 2013.

L'intégralité de cet emprunt a été souscrite par HH Développement.

Cet emprunt a une durée de vingt-cinq ans. Le taux d'intérêt des obligations est fixé à 0,5 % l'an. Cet intérêt sera payable en une seule fois le 1^{er} janvier de chaque année.

Après approbation, en date du 7 décembre 2017, des conseils de surveillance de chacune des sociétés HH Développement et Fondation Habitat et Humanisme, les parties ont convenu d'un accord de modifier le contrat d'emprunt obligataire 2005. L'avenant du 11 décembre 2017 rajoute ainsi la possibilité de procéder à un remboursement anticipé de la dette.

La dette financière de votre société envers HH Développement au titre de cet emprunt s'est établie à € 1.507.500 au 31 décembre 2017, intérêts courus compris pour un total de € 7.500. Votre société a enregistré, au titre de l'exercice 2017, une charge financière de € 7.500.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec la S.C.I. Burais-Béthanie, filiale de votre société

Prêts à court terme

En juin 2003 puis en avril 2004, votre société et la S.C.I. Burais-Béthanie ont signé des conventions de prêts à court terme d'une durée de six mois chacune, par lesquelles votre société a consenti des prêts de respectivement € 50.000 et € 60.000 à la S.C.I. Burais-Béthanie, prêts devant être remboursés respectivement en décembre 2003 et septembre 2004, et portant intérêts au taux annuel de 2 %.



Suite à l'absence de remboursement en 2004, ces deux prêts ont été prorogés pour une période de quinze ans, à compter du 1^{er} janvier 2005.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'est élevé à € 17 641,42

A ce titre, votre société a enregistré, pour l'exercice 2017, un produit financier de € 524.

Prêt à long terme

Le 28 juillet 2000, votre société a vendu à la S.C.I. Burais-Béthanie le droit de construire sur un terrain à bâtir de 1.040 m² situé rue Burais à Villeurbanne (Rhône), pour un montant de € 198.184.

Cette vente avait fait l'objet d'un paiement à terme pour € 137.204 avec un différé d'amortissement de trente ans moyennant un intérêt annuel de 4 %.

Votre société a mis en place une convention de prêt à long terme en date du 31 janvier 2002 prévoyant les modifications suivantes :

- ▶ Montant du prêt à long terme porté de € 137.204 à € 266.786 à compter du 1^{er} mars 2002.
- ▶ Taux d'intérêt ramené de 4 % à 1 %.
- ▶ Durée du prêt fixée à trente-cinq ans avec un différé d'amortissement de vingt-cinq ans.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'est élevé à € 266.786.

A ce titre, votre société a enregistré, sur l'exercice 2017, un produit financier de € 2.668.

Engagement de rachat des parts

Votre société, propriétaire d'une participation dans la S.C.I. Burais-Béthanie, s'est engagée à éventuellement racheter des parts détenues par des souscripteurs, à leur prix de souscription. Il est, par ailleurs, convenu dans les statuts de la S.C.I. Burais-Béthanie que votre société, à titre de convention spécifique, garantit l'intégralité du passif social de cette société. Votre société prendra à sa charge, en leur lieu et place, les sommes qui seraient appelées auprès des autres sociétés.

Dans le cadre de cet engagement, et dans la perspective du projet de fusion-absorption par votre société de la S.C.I. Burais-Béthanie, il est souhaitable pour votre société de détenir 100 % du capital desdites sociétés.

Aucun rachat des parts sociales n'a eu lieu sur l'exercice. Votre part de détention est égale à 98,86 %.

3. Avec la société FG2H, gérante de votre société

Frais de gérance

La société FG2H est autorisée à facturer les frais de gérance à votre société.

A ce titre, votre société a enregistré, sur l'exercice 2017, une charge de € 2.160.



4. Avec la S.C.I. d'Attribution Cour des Voraces, filiale de votre société

Avance non rémunérée

Votre société octroie une avance non rémunérée à la S.C.I. d'Attribution Cour des Voraces.

Au 31 décembre 2017, l'avance s'est établie à € 726.897. La provision pour dépréciation de créances a été soldée sur 2017.

5. Avec la S.C.I. Valmy-Tissot Investissement, filiale de votre société

Paiement à terme sur droit de construire

Le 8 mars 2000, votre société a vendu à la S.C.I. Valmy-Tissot Investissement le droit de construire sur un terrain à bâtir de 578 m² situé rue Tissot à Lyon, pour un montant de € 167.756.

Cette vente a fait l'objet d'un paiement à terme pour € 167.756 avec différé d'amortissement de trente ans, moyennant un intérêt annuel de 2 %.

Au 31 décembre 2017, la créance rattachée à la participation s'est élevée à € 167.756. Les intérêts de l'exercice 2017 se sont élevés à € 3.355.

Engagement de rachat de parts

Votre société, propriétaire d'une participation dans la S.C.I. Valmy-Tissot-Investissement, s'est engagée à éventuellement racheter des parts détenues par des souscripteurs, à leur prix de souscription.

Dans le cadre de cet engagement, et dans la perspective du projet de fusion-absorption par votre société de la S.C.I. Valmy-Tissot-Investissement, il est souhaitable pour votre société de détenir 100 % du capital desdites sociétés.

Aucun rachat de parts sociales n'a eu lieu sur l'exercice, votre société détenant déjà 100 % du capital.

Lyon, le 22 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran