

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en commandite par actions au capital de 161 818 524 €
Siège social : 69 Chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE
339 804 858 RCS Lyon

RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 9 JUIN 2020

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire en vue de statuer sur les points suivants :

I - Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise

Dans le cadre de l'obligation légale prévue par la loi n°2001-152 du 19 février 2001 sur l'Epargne salariale, nous soumettons préalablement un projet d'augmentation du capital réservée aux salariés de la société ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 233-16 du Code de commerce, dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire.

La résolution comporte une délégation de pouvoirs à la gérance pour mettre en œuvre, en une seule fois et dans un délai maximum de deux ans, l'augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Le montant nominal maximum de l'augmentation de capital pouvant en résulter sera limité 3% du capital social atteint lors de la décision de la gérance. Le prix des actions à souscrire sera fixé par la gérance sur la base de la méthode habituellement pratiquée par la Société soit 148 € à compter du 1^{er} juillet 2020.

La société, n'ayant pas mis en place de dispositif d'épargne salariale, la gérance considère que cette décision est sans objet et ne souhaite pas qu'un vote favorable soit donné à cette résolution imposée par la loi.

* * *

II - Augmentation de capital en numéraire pour un montant maximum de 30 millions d'euros en une ou plusieurs fois, avec possibilité d'offre au public

Comme chaque année, nous vous proposons ensuite d'autoriser la gérance, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF si nécessaire, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, jusqu'à concurrence d'une somme de 30 millions d'euros, avec faculté d'exercer une sur-souscription, dans la limite de 15 % du montant initial de l'émission.

Nous vous demandons en conséquence, de conférer tous pouvoirs à la gérance à l'effet de réaliser ladite augmentation, soit par incorporation de bénéfices, réserves ou primes d'émission au moyen de l'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou de la création d'actions nouvelles gratuites de même type que les actions existantes, soit par émission d'actions à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par voie de compensation, dont la souscription sera réservée par préférence aux actionnaires, soit encore par l'emploi successif ou simultané de ces deux procédés.

En cas d'augmentation de capital par l'émission d'actions de numéraire, la gérance serait spécialement autorisée à :

1. Instituer un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux actionnaires qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre préférentiel.

2. Limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation de capital, et modifier corrélativement les statuts.
3. Offrir au public, totalement ou partiellement, les actions non souscrites.
4. Exercer la faculté de sur-souscription et augmenter ainsi, dans les trente jours de la clôture de la souscription, le nombre d'actions nouvelles à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et ce dans la limite de 15 % du montant de cette dernière et du plafond fixé par la présente résolution.

Tous pouvoirs seraient donnés à la gérance à l'effet de réaliser pour autant qu'elle le jugerait convenable, l'augmentation ou les augmentations de capital faisant l'objet de la présente autorisation, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment, de fixer le prix d'émission des actions, d'en déterminer la date d'entrée en jouissance avec ou sans effet rétroactif, de fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la modification corrélative des statuts ; d'une façon générale, la gérance prendrait toutes mesures et remplirait toutes formalités nécessaires pour la réalisation de l'opération ; elle pourrait, notamment, passer des traités avec toutes banques ou établissements financiers en vue de l'émission des actions nouvelles et stipuler à leur profit telles commissions qu'elle jugerait à propos à titre de rémunération pour le placement des titres.

* * *

III - Emission de bons de souscription autonomes

Nous vous soumettons un projet d'émission de 67 000 bons de souscription d'actions (« BSA »).

Nous pensons qu'une telle opération présenterait l'intérêt, pour notre Société, de lui permettre de répondre au fil de l'année, et en dehors des périodes d'augmentations de capital sous le visa de l'AMF, aux demandes de souscriptions qui sont adressées par les sympathisants du Mouvement Habitat et Humanisme à la Foncière d'Habitat et Humanisme.

L'objectif est de permettre à la Fédération de souscrire massivement à cette émission de bons pour ensuite les céder gracieusement aux candidats souscripteurs qui pourraient ainsi les exercer à tout moment.

Cependant, lesdits BSA ne pourraient être cédés qu'aux catégories de personnes suivantes :

- les personnes physiques sympathisantes du mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les Associations,
- les Congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Cette émission de bons de souscription autonomes doit être autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire laquelle pourrait conférer à votre Gérance les pouvoirs nécessaires pour la réaliser.

Une telle autorisation comporterait, au profit des souscripteurs, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises par suite de l'exercice par eux de leur droit de souscription.

Pour ce qui concerne l'émission des bons, nous souhaitons qu'elle soit réservée à la Fédération Habitat et Humanisme qui les diffuserait ensuite en fonction des demandes de souscription selon les modalités qui seront fixées par la Gérance.

Le prix des actions attribuées lors de l'exercice des BSA sera fixé par la Gérance conformément à la méthode habituellement pratiquée par la Société et aboutissant à une valeur de 148 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2020.

* * *

IV - Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Fédération Habitat et Humanisme

Nous vous demandons, de déléguer à la gérance, pour une durée maximum de 15 jours à compter de la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, sa compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital, immédiates ou à terme, dans la limite d'un montant nominal maximum de 1 028 560 euros, assorti d'une prime d'émission de 626 080 euros.

En cas d'usage de cette délégation, le Gérant pourrait :

- réaliser l'opération par l'émission d'actions à souscrire et à libérer en numéraire y compris par compensation avec des créances certaines, liquides et exigible ;
- fixer les conditions et les modalités de l'émission, sauf le prix de souscription des actions, leur date de jouissance et les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;

Le Gérant aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre s'il le décide, la présente délégation de compétence en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera et procéder à la modification corrélative des statuts.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire déciderait de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux augmentations de capital qui pourront être décidées par le Gérant, en vertu de la délégation de compétence ci-dessus, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, association dont le siège social est 69 Chemin de Vassieux 69300 Caluire et Cuire.

Compte tenu des valeurs d'émission des actions de la Foncière Habitat et Humanisme jusqu'au 30 juin 2020, et des termes du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, le prix d'émission des nouveaux titres serait fixé à la valeur actuelle de 148 € par action, prime d'émission de 56 € par action incluse.

Un rapport spécial du Commissaire aux Comptes serait établi lors des émissions de titres décidées en vertu de la présente délégation de compétence, conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette proposition d'augmentation de capital est fondée sur l'intention de la Fédération Habitat et Humanisme de contribuer par un apport de fonds propres spécifique affecté à des opérations déterminés conformément aux volontés exprimées par des mécènes et donateurs qui souhaitent participer aux financements de ces opérations dont la liste sera annexée à la résolution qui sera prise par la gérance en application de la résolution qui vous est soumise

V - Augmentation du capital social en nature

La Fédération Habitat et Humanisme apporterait à la Foncière les biens immobiliers suivants :

1. Sur la commune de CHATOU (78400), dans un immeuble sis 5/7 avenue Guy de Maupassant (adresse postale 42B avenue des Vignobles),

Cadastré sous les références suivantes :

Section AL, n°1116
Lieudit chemin des vignobles
D'une superficie de 01 ha 74 a 27 ca

Et

Section AL, n°1117
Lieudit chemin des vignobles
D'une superficie de 00 ha 14 a 88 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°90 :

Un appartement situé au rez-de-chaussée, numéro « 5B », de type 1 pour une surface d'environ 62m² comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, deux chambres, un dégagement, une salle d'eau et un water-closet.
Et les 1128/300000èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite que l'association Solidarité Logement dans la Boucle précise qu'il s'agit d'un appartement de type 3.

Le lot n°5 :

Une cave portant le numéro « 5 » située au sous-sol du bâtiment « B ».
Et les 30/300000èmes des parties communes générales.

1.bis Sur la commune de CROISSY-SUR-SEINE (78290) dans un ensemble immeuble sis 42bis avenue des ponts,

Cadastré sous les références suivantes :

Section AL, n°112
Lieudit Rue des ponts
D'une superficie de 00 ha 02 a 58 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°3 :

Un appartement situé au rez-de-chaussée, pour une surface d'environ 35m², comprenant une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle d'eau avec WC.
Et les 55/1000èmes des parties communes générales.

Le lot n°11 :

Une cave portant le numéro « 11 » située face à l'escalier « D » à laquelle on accède par un escalier et un couloir commun au présent lot et aux 10ème et 12ème lots.
Et les 9/1000èmes des parties communes générales.

1.ter Sur la commune de MONTESSON (78360) dans un ensemble immeuble sis 17, 19 et 21 rue Martial Marigné et 1 à 7 rue Henri Sellier,

Cadastré sous les références suivantes :

Section AV, n°1254
Lieudit 17 Martial Marigné
D'une superficie de 00 ha 70 a 75 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°131 :

Un appartement d'une pièce situé au rez-de-chaussée du bâtiment « C », escalier « 3 », porte de gauche, pour une surface d'environ 34m².
Et les 52/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°105 :

Une cave portant le numéro « 8 », cage « 3 », située au sous-sol du bâtiment « C ».
Et les 5/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°169 :

Un parking extérieur portant le numéro « 48 ».
Et les 3/10000èmes des parties communes générales.

1. quater Sur la commune de MONTESSON (78360) dans un ensemble immeuble sis 11 rue du Marais,

Cadastré sous les références suivantes :

Section AV, n°1606
Lieudit Impasse du Marais
D'une superficie de 00 ha 02 a 61 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°15 :

Une cave située au sous-sol du bâtiment « A », escalier « A ».
Et les 75/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°16 :

Une cave située au sous-sol du bâtiment « A », escalier « A ».
Et les 188/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°17 :

Une cave située au sous-sol du bâtiment « A », escalier « A ».
Et les 191/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°18 :

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment « A », pour une surface d'environ 47m².
Et les 1561/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°19 :

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment « A », pour une surface d'environ 32m².
Et les 1121/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°20 :

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment « A », pour une surface d'environ 29m².
Et les 999/10000èmes des parties communes générales.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés, en ce compris les baux d'habitation grevant actuellement lesdits biens, à savoir :

Biens	Date d'entrée	Locataire	Loyer mensuel	Provisions de charges locatives mensuelles
1	22/12/2016	Khelwala Wijesinghe	393.00	230.00
1.bis	01/07/2019	Néant (vacant technique)	0.00	0.00
1.ter	20/06/2017	Noomen	272.00	123.00
1. quater Lot n°18	18/12/2019	M'Baye	340.00	100.00
1. quater Lot n°19	01/08/2017	Mecles	245.00	100.00
1. quater Lot n°20	26/06/2015	Paris	220.00	70.00

Il est précisé ici que les BIENS ci-avant font l'objet des conventions de conventionnement (APL) suivantes :

- **1. - Biens sis à CHATOU** : convention n° 78/1/06.1999/97.535/1/1427 régularisé le 08 juin 1999 à effet jusqu'au 30/06/2032, non publiée.
- **1. Bis - Biens sis à CROISSY SUR SEINE** : convention n° 78/ régularisé le 24 février 2003 à effet **jusqu'au** 30/06/2038, publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2e bureau le 25 mars 2004 volume 2004P numéro 2374.
- **1. Ter - Biens sis à MONTESSON** (17, 19 et 21 rue Martial Marigné et 1 à 7 rue Henri Sellier : **convention** n°78/1/01.1998/97.535/1/1318 régularisée le 26 janvier 1998 à effet jusqu'au 30/06/2030 publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2e bureau le 25 août 1998 volume 98P numéro 6604.
- **1. Quater - Biens sis à MONTESSON** (11 rue des Marais) : convention n° 78/1/03-2008/97-535/1914 régularisé le 25 mars 2008 à effet jusqu'au 30/06/2033, publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2e bureau le 07 avril 2008 volume 2008P numéro 2648, suivi d'une attestation rectificative publiée audit bureau le 2 mai 2008 volume 2008P numéro 3339 (RPO).

Il est précisé que les BIENS ci-avant font également l'objet des conventions de réservation suivantes :

- 1. - Biens sis à CHATOU :
 - o Etat : 30%
 - o Commune : 20%
 - o Collecteur : 30%
 - o Bailleur : 20%

Durée de réservation égale à celle de la convention APL susvisée.

- 1. Bis - Biens sis à CROISSY SUR SEINE :
 - o Etat : 30%
 - o Commune : 20%
 - o Collecteur : 30%
 - o Bailleur : 20%

Durée de réservation égale à celle de la convention APL.

- 1. Ter - Biens sis à MONTESSON (Sellier) :
 - o Etat : 30%
 - o Commune : 20%
 - o Collecteur : 30%
 - o Bailleur : 20%

Durée de réservation égale à celle de la convention APL susvisée.

- 1. Quater - Biens sis à MONTESSON (Marais) :
 - o Etat : 30%
 - o Commune : 33%
 - o Collecteur : 12%
 - o Bailleur 25%

Durée de réservation égale à celle de la convention APL susvisée.

En suite des conventions sus relatées, il est rappelé que les BIENS ci-avant font l'objet des prêts aidés ci-après :

Bien	Préteur	Montant initial	Montant restant dû à la date des présentes
1. Bis CROISSY SUR SEINE	CDC	14.000 €	9.618,35 €
1. Ter MONTESSON (Sellier)	PROCILIA <i>(anciennement C.C.I. Versailles Transféré à PROCILIA sous la référence 14282-7821860-61)</i>	22.105,10 €	3.916,48 €
1. Quater MONTESSON (Marais)	PROCILIA	50.410 €	26.458,02 €

2. Sur la commune de PARIS 15EME ARRONDISSEMENT (75015), dans un ensemble immobilier sis 9 rue César Franck,

Cadastré sous les références suivantes :

Section CW, n°81
9 rue César Franck
D'une superficie de 00 ha 02 a 53 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°122 :

Bâtiment A au troisième étage, un appartement de 73,50m² comprenant une entrée, un couloir, une cuisine, trois pièces, une salle de bains, un water-closet.
Et les 79/1008èmes des parties communes générales.

Le lot n°106 :

Bâtiment A au sous-sol, une cave de 4,70m².
Et le 1/1008ème des parties communes générales.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés, en ce compris un bail d'habitation conclu avec Madame Odile JOURDAINNE pour une durée de 6 ans commençant à courir à compter du 1^{er} avril 2019 (loyer mensuel 1.400 € - provision de charges locatives mensuelles : 95 €).

3. Sur la commune de SAINTE-FOY-LES-LYONS (69110), RHONE, dans un ensemble immobilier composé de deux bâtiments « A » et « B »,

Cadastré sous les références suivantes :

Section AS, n°126
1 chemin des Verzières
D'une superficie de 00 ha 60 a 44 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°161 :

Un appartement dénommé « C8 » d'une surface de 55m² environ d'après les titres antérieurs, situé au 8^{ème} étage du bâtiment « B » composé de deux pièces, d'une cuisine, d'un hall, d'une salle de bains et des WC.

Et les 114/10118èmes des parties communes générales.

Le lot n°120 :

Une cave portant le numéro « 14 » située au rez-de-chaussée du bâtiment « B ».

Et les 5/10118èmes des parties communes générales.

Le lot n°125 :

Un garage portant le numéro « 4 » bâtiment « B ».

Et les 12/10118èmes des parties communes générales.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés.

4. Sur la commune d'OULLINS (69600), RHONE, dans un ensemble immobilier situé n°17 à 37 rue du Frère Benoit et n°14 à 58 Boulevard Kennedy comprenant 14 bâtiments à usage d'habitation,

Cadastré sous les références suivantes :

Section AD, n°191, n°192 et n°247

17 rue du Frère Benoit

D'une superficie de 06 ha 29 a 43 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°387 :

Dans le bâtiment « G », Cage « I » situé au numéro 32 sur le boulevard J.F. Kennedy, un appartement de type T4 situé au 4^{ème} étage, escalier « 1 », côté Est, d'une surface d'environ 73m², comprenant un hall, un dégagement, un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un W, une loggia et des rangements et placards.

Et les 176/100000èmes des parties communes générales.

Le lot n°389 :

Dans le même bâtiment et au même étage, un cellier portant le numéro « 27 » attaché au lot n°387.

Et les 10/100000èmes des parties communes générales.

Le lot n°1513 :

Une place de parking portant le numéro « 163 » sur le plan des parkings.

Et les 7/100000èmes des parties communes générales.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés, en ce compris le bail d'habitation grevant actuellement lesdits biens.

5. Sur la commune de PARIS 14EME ARRONDISSEMENT (75014), dans un ensemble immobilier sis 23 rue Boyer et 23 Cité Bauer,

Cadastré sous les références suivantes :

Section CQ, n°119

23 Cité Bauer

D'une superficie de 00 ha 02 a 69 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°11 :

Une remise à bicyclettes située au rez-de-chaussée de la cour centrale dans le petit appentis reliant les deux ailes, 5^{ème} porte à gauche.
Et les 2/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°36 :

Au 6^{ème} étage sur la rue Boyer Barret et sur côté Cité Bauer, 4^{ème} porte sur le palier en face à droite, un appartement d'environ 31 m² comprenant une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre, un WC et une salle d'eau.
Et les 370/10000èmes des parties communes générales.

Le lot n°50:

Au sous-sol, une cave portant le numéro « 14 ».
Et les 10/10000èmes des parties communes générales.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés.

6. Sur la commune de VALENCE (26000), dans un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé « RESIDENCE NOTRE-DAME », situé 52 et 54 rue Faventines,

Cadastré sous les références suivantes :

Section BI, n°727
Rue Faventines
D'une superficie de 00 ha 02 a 50 ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°4 :

Un appartement d'une surface d'environ 75m² composé de trois pièces principales, une cuisine, un hall, un débarras, une salle d'eau et un WC, sis au 1^{er} étage, côté Nord-Est avec petits balcons, l'un au Nord sur la rue Faventines et l'autre au Sud sur la cour intérieure.

Et les 92/1000èmes des parties et choses communes du bâtiment.

Le lot n°18 :

Une cave au sous-sol affectée au service de l'appartement composant le lot n°4.
Et les 2/1000èmes des parties et choses communes du bâtiment.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés.

* * *

Soit un total global de 1 548 981 euros, sous réserve de l'approbation de ces apports et leur évaluation.

En conséquence et sous la même réserve, l'Assemblée générale extraordinaire déciderait :

- d'augmenter le capital social de 962 872 euros, par création de 10 466 actions nouvelles de 92 euros de valeur nominale et moyennant une prime d'émission fixée à 586 096 euros, soit une prime d'émission de 56 € par action, entièrement libérées et attribuées à la Fédération d'Habitat et Humanisme, assorties d'une soulte de 13 €.

Chacun de ces apports en nature serait soumis aux conditions suspensives suivantes :

- défaut de préemption par les collectivités / organismes titulaires du droit dans les délais légaux ou, en cas de préemption, dans les délais légaux, constatation, par l'exercice dudit droit, d'une créance de la Société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME sur la Fédération d'Habitat et Humanisme à hauteur du montant de la valeur de l'immeuble concerné stipulée au contrat d'apport,
- absence de servitude grave sur les immeubles, objet des présentes,
- absence d'inscriptions hypothécaires ou de privilèges sur les biens apportés, ou mainlevée desdites inscriptions s'il s'en révèle,
- absence de risque grave au titre du dossier de diagnostic technique,
- approbation du Comité d'Engagement de la société Foncière Habitat et Humanisme,
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société Foncière d'Habitat et Humanisme du 9 juin 2020 desdits apports.

L'apport et l'augmentation de capital de la Société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME qui en résulte ne deviendraient définitifs qu'à compter de leur constatation par décision de la Gérance de la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME (la « **Date de Réalisation** ») laquelle ne pourrait intervenir qu'à compter du jour où la dernière des conditions suspensives ci-avant listées aurait été levée.

Vous entendrez lecture du rapport du cabinet Lépine, nommé commissaire aux apports par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lyon le 31 mars 2020.

Nous vous proposons d'approuver ces apports et de donner tous pouvoirs à la gérance à l'effet de constater la réalisation des conditions suspensives et de passer les actes réitératifs, modifier les statuts, procéder aux publicités légales et généralement faire le nécessaire.

* * *

V – Apport partiel d'actif de la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES

Nous vous avons réunis afin de soumettre à votre approbation un projet d'apport partiel d'actif de la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES, Société civile immobilière au capital de 1 524,49 euros dont le siège social est situé 69, chemin de Vassieux à Caluire-et-Cuire (69300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 379 174 782.

Un projet de traité a été établi par acte sous seing privé avec la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES en avril 2020, et a fait l'objet des formalités de publicité légale.

Selon les dispositions de ce projet, la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES ferait apport à notre Société de tous ses actifs liés à l'activité de gestion immobilière, contre prise en charge de l'intégralité du passif correspondant et l'attribution de titres nouveaux de la Société bénéficiaire de l'apport.

Les motifs de cette opération et les objectifs poursuivis, tels qu'exposés dans le projet d'apport, sont les suivants :

- Les deux sociétés (SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES et FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME) appartiennent au mouvement Habitat et Humanisme œuvrant dans le secteur du logement social et l'insertion des personnes en difficultés.
- La société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME, société bénéficiaire de l'apport, a pour objet la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination des personnes en difficulté. Elle est agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale ESUS et dispose du statut SIEG (Service d'Intérêt Économique Général).
- La société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES, société apporteuse, détient un actif immobilier financé avec un emprunt bancaire en cours. Cet actif est loué dans le cadre de l'objet social de la société, à savoir l'exploitation par bail dudit immeuble à des personnes en difficultés et l'accompagnement de ces personnes.
- L'opération projetée s'inscrit dans un processus de restructuration interne du groupe Habitat et Humanisme auquel appartiennent les sociétés apporteuse et bénéficiaire, visant à simplifier et rationaliser l'organigramme juridique dudit groupe par réduction du nombre de sociétés

existantes avec pour objectif une simplification de la gestion des sociétés du mouvement Habitat et Humanisme.

Face à l'impossibilité de réaliser une fusion par voie d'absorption de la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES par son associé unique, la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME pour des raisons purement administratives, liées notamment à l'évolution de la réglementation européenne, compte tenu de l'impossibilité de mettre à jour la répartition du capital de la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES et de déclarer son associé unique auprès du Greffe et partant, de réaliser les formalités de transfert de l'immeuble qui résulterait d'une fusion auprès de la publicité foncière, il vous est proposé de procéder à un apport partiel d'actifs de la branche complète d'activité de gestion immobilière de la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES.

Il vous est précisé qu'une telle opération supposant, pour bénéficier du régime de faveur de l'article 210 B du Code général des impôts garantissant la neutralité fiscale de l'opération, une demande d'agrément préalable à la réalisation de l'apport partiel d'actif a été déposée.

Par décision en date de 14 avril 2020, l'administration fiscale a fait droit à cette demande et a délivré l'agrément fiscal permettant à l'opération d'être soumise au régime de faveur.

Du point de vue juridique, l'opération d'apport partiel d'actif serait en revanche soumise aux dispositions des articles L.225-127 et suivants relatives aux augmentations de capital et applicables aux sociétés en commandites par actions ; les sociétés participantes renonçant ainsi à placer l'opération sous le régime juridique des scissions, en application de l'article L. 236-22 du Code de commerce.

En conséquence, il a été décidé de transférer la branche complète et autonome d'activité de gestion immobilière de la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES à notre Société.

Tous les éléments actifs et passifs apportés par la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES et la rémunération de cet apport ont été évalués sur la base des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019 pour la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES.

Ces estimations ont permis d'évaluer les actifs apportés à un montant de 4 658 747 euros et de déterminer, après déduction des éléments de passif pris en charge, d'un montant de 2 538 799 euros, un actif net apporté égal à 2 119 948 euros.

En rémunération de la valeur nette de cet apport, évaluée à 2 119 948 euros, il serait donc créé, à titre d'augmentation de capital de la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME, 14 323 actions nouvelles actions de 92 euros chacune de valeur nominale, entièrement libérées, portant jouissance rétroactivement à compter du 1er janvier 2020, date d'ouverture de l'exercice de la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME.

L'opération donnerait également lieu à la constatation d'une prime d'apport s'élevant à 802 232 euros et correspondant à la différence entre, d'une part, la valeur réelle de la branche apportée par la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES apporteuse au moment de la réalisation de l'apport partiel d'actif, soit 2.119.948 euros et, d'autre part, le montant nominal des actions à créer par la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME bénéficiaire, soit 1 317 716 euros. Ce montant constituerait une prime d'apport inscrite au passif du bilan de la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME et sur laquelle porteraient les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME.

La date d'effet de l'apport serait fixée au 1^{er} janvier 2020 sur le plan fiscal.

L'opération comporterait en outre l'option de la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME pour l'imposition étalée des subventions d'investissement figurant dans les comptes de la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES pour un montant, au 31 décembre 2019, de 432 263,01 euros, et restant à étaler et donc, l'engagement de reconstitution de ces dernières dans ses comptes entraînant la constatation d'une provision pour impôt fixée à 28 % (taux de l'impôt sur les sociétés normatif) du montant des subventions d'investissement, soit un impôt théorique de 121 034 euros.

Il vous sera donné lecture du rapport du Commissaire aux apports désigné par ordonnance du 26 mars 2019.

Nous vous précisons que l'opération est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- approbation de l'apport partiel d'actif par l'Associée Unique de la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES ;
- approbation et constatation de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif par l'Assemblée Générale des actionnaires de la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME et par l'Associé Commandité ;
- non exercice, par la Métropole de Lyon, de son droit de préemption urbain portant sur l'immeuble transmis dans le cadre de l'opération d'apport partiel d'actif.

Nous vous informons que la société SCI IMMEUBLE COUR DES VORACES renoncera audit apport en cas de préemption par la Métropole de Lyon.

Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir approuver l'apport partiel d'actif et de consentir tous pouvoirs à la Gérance à l'effet de constater, le cas échéant, la réalisation des conditions suspensives et donc la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif et procéder, dans ce cas, à la mise à jour corrélative des statuts.

* * *

VI - Marche des affaires sociales

La marche des affaires sociales au cours de l'exercice précédent et depuis le début de l'exercice en cours se présente comme suit : les opérations de construction et de réhabilitation ont porté sur 74 projets représentant 403 logements immobilisés en 2019 pour un investissement global de 69,5M€. L'activité devrait se poursuivre en 2020 avec un volume de production de logements qui devrait se situer autour de 400 logements par an en moyenne sur la période 2020-2022. De même, l'activité locative se poursuit normalement.

* * *

Nous vous demandons d'approuver les projets de résolutions qui vous sont soumises et qui vont dans le sens de nos propositions et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.

La Gérance
La société FG2H représentée par
Philippe FORGUES