

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en Commandite par Actions au capital de 235 161 568 euros
Siège social : 69, chemin de Vassieux - 69300 CALUIRE-ET-CUIRE
339 804 858 R.C.S. LYON
(La « Société »)

RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2025
--

Chers associés,

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 à mettre en place dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail.

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 unitaire des actions à souscrire est fixé sur la base de la méthode de valorisation habituellement pratiquée par la Société, laquelle est conforme aux dispositions de l'article L. 3332-20 du Code du travail. Cette valeur est arrêtée par la Gérance et ressort à 150 euros à compter du 1^{er} juillet 2025, comme la valeur actuellement pratiquée. Il est donc proposé de fixer le prix unitaire des actions à souscrire à 150 euros.

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 40 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 40 millions d'euros, avec faculté d'exercer une sursouscription, 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 associés, 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, nous vous proposons d'établir le prix de souscription des actions nouvelles émises sur la base de la formule de valorisation habituellement pratiquée par la Société soit 150 euros l'action à compter du 1^{er} juillet 2025 et 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 associés 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 sursouscription 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 maximum de 60.000 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 associés 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 FEDERATION HABITAT ET HUMANISME qui les diffuserait ensuite en fonction des demandes de souscription selon les modalités qui seront fixées par la Gérance.

Le prix unitaire des actions attribuées lors de l'exercice des BSA est fixé conformément à la méthode habituellement pratiquée par la Société. Cette valeur est arrêtée par la Gérance et ressort à 150 euros à compter du 1^{er} juillet 2025, comme la valeur actuellement pratiquée. Il est donc proposé de fixer le prix d'exercice des BSA à 150 euros.

IV - Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la FEDERATION HABITAT ET HUMANISME

Nous vous demandons, de déléguer à la gérance, pour une durée maximum de 20 jours à compter de la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, soit jusqu'au 30 juin 2025, sa compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital, immédiates ou à terme, dans la limite d'un montant maximum de 375.728 euros, par émission d'un nombre maximum de 4.084 actions de 92 euros de valeur nominale chacune, assorties d'une prime d'émission totale de 236.872 euros, soit une prime d'émission de 58 euros par action nouvelle, pour un prix de souscription totale de 612.600 euros, soit un prix de souscription unitaire de 150 euros par action nouvelle.

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 associés 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 à LYON (69007) – 9, rue Mathieu Varille, et l'adresse postale à CALUIRE-ET-CUIRE (69300) – 69, chemin de Vassieux.

Compte tenu des valeurs d'émission des actions de la FONCIERE HABITAT ET HUMANISME arrêtée par la Gérance jusqu'au 30 juin 2025 et des termes du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, le prix d'émission des nouveaux titres serait fixé à la valeur actuelle de 150 euros par action, prime d'émission de 58 euros 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 déterminées 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 - Marche des affaires sociales

La marche des affaires sociales et les perspectives pour 2025 sont plus amplement détaillées dans le rapport de gestion communiqué avec le présent rapport.

VI - Mise en place d'un programme de rachat par la Société de ses propres actions

L'article L.225-209-2 du Code de commerce permet à une société dont les actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché boursier, de mettre en place un programme de rachat de ses propres actions.

La mise en place d'un tel programme permettrait à la Société d'assurer elle-même, en partie, la liquidité de ses titres. Il est rappelé que jusqu'à ce jour, la liquidité était assurée par la Fédération Habitat et Humanisme ce qui faisait peser sur cette dernière une forte pression en termes de liquidité.

Un tel programme permettrait d'alléger cette pression sur la Fédération et d'utiliser la trésorerie disponible de la Société à cet effet.

En outre, il serait également possible pour la Société d'utiliser les actions rachetées pour les attribuer en paiement ou en échange d'actifs acquis par la société dans le cadre d'une opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport.

Le programme serait mis en place en vue des finalités suivantes :

- leur attribution en paiement ou échange, dans les deux (2) ans de leur rachat, et dans la limite de 5 % du capital, d'actifs acquis par la société dans le cadre d'une opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- leur attribution dans les cinq (5) ans de leur rachat, aux actionnaires qui manifesteraient à la société l'intention de les acquérir à l'occasion d'une procédure de mise en vente organisée par la société dans les trois mois qui suivent chaque Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ;
- leur annulation à tout moment, en une ou plusieurs fois, dans la limite maximale de 10 % du montant du capital social par période de 24 mois.

Ce programme serait également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur.

Les actions rachetées et non utilisées pour l'une des finalités mentionnées ci-dessus, seraient annulées de plein droit à l'expiration du délai de 5 ans de leur rachat.

L'autorisation serait donnée pour un nombre maximal de 14.000 actions, correspond à 0,55% du capital social actuel, et pour un prix d'achat par action fixé à 150 euros pour toute la durée de la présente délégation, étant précisé que ce prix est compris dans la fourchette des valeurs fixées dans le rapport de l'expert indépendant.

Le prix de rachat devra être acquitté au moyen de la trésorerie disponible de la Société et cette dernière ne pourra pas recourir à l'endettement en vue de financer le rachat.

Par ailleurs, conformément à l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce, la Société devra, à tout moment disposer de réserves, autres que la réserve légale, d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède.

Les actions rachetées ne donneront pas droit aux dividendes et seront privées de droits de vote durant toute la durée de leur détention par la Société.

La Gérance aurait le pouvoir, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, d'ajuster le prix d'achat susvisé maximum afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat, il est proposé de conférer à la gérance tous pouvoirs à l'effet de :

- décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités,
- pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour conclure tous accords, notamment pour la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions,
- affecter et réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables,
- décide à tout moment, l'annulation de tout ou partie des actions rachetées, dans la limite maximale de 10 % du montant du capital social par période de 24 mois,
- constater la réalisation de la réduction de capital consécutive à l'annulation des actions rachetées, imputer la différence entre la valeur de rachat des titres annulés et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou tout autre poste de réserves disponibles, et modifier les statuts en conséquence,
- remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

L'autorisation serait conférer à la Gérance pour une durée maximale de 12 mois.

Le rapport spécial du Commissaire aux comptes et le rapport de l'expert indépendant relatifs à la mise en place de ce programme de rachat sont mis à votre disposition avec le présent rapport.

* * *

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 M. Pascal TISSEAU