



# **Foncière d'Habitat et Humanisme**

Exercice clos le 31 décembre 2025

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

ERNST & YOUNG et Autres



## Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2025

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière d'Habitat et Humanisme relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

##### ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 3.2.1 Première application du règlement ANC N°2022-06 » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

## Justification des appréciations

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

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

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

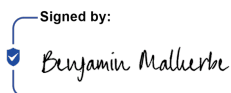
- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour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



- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lyon, le 18 mai 2026

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres

Signed by:  
A blue ink signature of Benjamin Malherbe, written in a cursive style, enclosed in a blue rectangular box with a checkmark icon on the left.

Benjamin Malherbe



# Comptes Annuels

31/12/2025



# SCA FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

## 1. PRESENTATION GENERALE

Les comptes annuels de la Foncière Habitat et Humanisme retracent son activité, ses résultats et sa situation patrimoniale au travers de sa mission d'intérêt général qui consiste en l'acquisition, la rénovation et la réhabilitation de logements qu'elle met en location au profit des associations du Mouvement Habitat et Humanisme afin de permettre aux personnes et familles en difficultés d'accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion.

La Foncière d'Habitat et Humanisme est une Société en Commandite par Actions dont l'associé commandité est la SARL FGZH, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme. Elle est agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général).

Les comptes annuels comprennent :

- Le bilan qui synthétise la situation patrimoniale à la date de clôture,
- Le compte de résultat qui récapitule et regroupe les produits et les charges de l'exercice,
- Le tableau de flux financiers,
- L'annexe qui complète et commente l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.





# Bilan Actif

Période du 01/01/25 au 31/12/25

FHM - Fondère HH

| ACTIF                                                                                                   | Brut        | Amortissements<br>et dépréciations<br>(à déduire) | Net (N)<br>31/12/2025 | Net (N-1)<br>31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Capital souscrit non appelé (I)                                                                         |             |                                                   |                       |                         |
| Frais d'établissement (II)                                                                              |             |                                                   |                       |                         |
| Immobilisations incorporelles                                                                           |             |                                                   |                       |                         |
| Frais de développement                                                                                  |             |                                                   |                       |                         |
| Cession, brevets, licences, marques, procédés,<br>solutions informatiques, droits et valeurs similaires | 192 981     | 192 981                                           |                       | 54 784                  |
| Fonds commercial                                                                                        | 4 368 500   | 3 832 772                                         | 2 735 728             | 2 858 014               |
| Autres immobilisations incorporelles                                                                    |             |                                                   |                       |                         |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et<br>acomptes                                          |             |                                                   |                       |                         |
| TOTAL Immobilisations incorporelles :                                                                   | 4 561 481   | 1 825 753                                         | 2 735 728             | 2 912 798               |
| Immobilisations corporelles                                                                             |             |                                                   |                       |                         |
| Terrains                                                                                                | 159 044 891 |                                                   | 159 044 891           | 147 472 037             |
| Constructions                                                                                           | 531 931 572 | 145 822 153                                       | 386 109 419           | 357 229 707             |
| Installations techniques, matériel et outillage industriel                                              |             |                                                   |                       |                         |
| Autres immobilisations corporelles                                                                      | 612 546     | 355 062                                           | 295 584               | 252 750                 |
| Immobilisations corporelles en cours, avances et<br>acomptes                                            | 63 114 842  |                                                   | 63 114 842            | 50 843 882              |
| TOTAL Immobilisations corporelles :                                                                     | 754 743 852 | 146 179 125                                       | 608 564 727           | 555 791 877             |
| Immobilisations financières                                                                             |             |                                                   |                       |                         |
| Participations                                                                                          | 455 850     | 29 275                                            | 426 675               | 426 675                 |
| Créances rattachées à des participations                                                                |             |                                                   |                       |                         |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille                                                        |             |                                                   |                       |                         |
| Autres titres immobilisés                                                                               | 600 395     |                                                   | 600 395               | 600 305                 |
| Prêts                                                                                                   |             |                                                   |                       |                         |
| Autres immobilisations financières                                                                      | 1 202 239   | 2 633                                             | 1 299 606             | 70 606                  |
| TOTAL Immobilisations financières :                                                                     | 2 258 584   | 31 908                                            | 2 226 676             | 1 047 676               |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)                                                                            | 761 563 916 | 148 036 786                                       | 613 527 130           | 559 752 351             |
| Stocks et en-cours                                                                                      |             |                                                   |                       |                         |
| Matières premières et autres approvisionnements                                                         |             |                                                   |                       |                         |
| En-cours de production                                                                                  |             |                                                   |                       |                         |
| Produits finis                                                                                          |             |                                                   |                       |                         |
| Marchandises                                                                                            |             |                                                   |                       |                         |
| TOTAL stocks et en-cours :                                                                              |             |                                                   |                       |                         |
| Avances et acomptes versés sur commandes                                                                |             |                                                   |                       |                         |
| Créances                                                                                                |             |                                                   |                       |                         |
| Créances clients et comptes rattachés                                                                   | 7 715 322   | 2 257 524                                         | 5 457 798             | 4 650 234               |
| Autres créances                                                                                         | 45 503 175  |                                                   | 45 603 175            | 38 287 608              |
| Charges constatées d'avance                                                                             | 105 213     |                                                   | 105 213               | 67 819                  |
| Capital souscrit et appelé, non versé                                                                   |             |                                                   |                       |                         |
| TOTAL créances :                                                                                        | 53 423 709  | 2 257 523                                         | 51 166 186            | 43 005 661              |
| Valeurs mobilières de placement                                                                         |             |                                                   |                       |                         |
| Actions propres                                                                                         |             |                                                   |                       |                         |
| Autres titres                                                                                           | 61 386 874  | 356 688                                           | 61 029 186            | 77 503 610              |
| Instruments financiers à terme et gains détenus                                                         |             |                                                   |                       |                         |
| Disponibilités                                                                                          | 9 070 750   |                                                   | 9 070 750             | 5 783 637               |
| TOTAL valeurs mobilières de placement :                                                                 | 70 451 624  | 356 688                                           | 70 094 936            | 87 287 249              |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)                                                                              | 123 875 334 | 2 614 212                                         | 121 261 122           | 130 292 911             |
| Frais d'émission des emprunts (V)                                                                       |             |                                                   |                       |                         |
| Primes de remboursement des emprunts (VI)                                                               |             |                                                   |                       |                         |
| Frais de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)                                           |             |                                                   |                       |                         |
| TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)                                                        | 885 439 250 | 150 650 998                                       | 734 788 253           | 690 045 261             |

Bilan Passif

Période du 01/01/25 au 31/12/25

PMH - Foncière RH

| PASSIF                                                      |                        | Net (N)<br>31/12/2025 | Net (N-1)<br>31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Capital                                                     | dont versé 248 835 760 | 240 805 760           | 235 161 568             |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                 |                        | 137 421 004           | 128 760 796             |
| Écarts de réévaluation                                      |                        |                       |                         |
| Écarts d'équivalence                                        |                        |                       |                         |
| Réserves                                                    |                        |                       |                         |
| Réserve légale                                              |                        | 183 381               | 183 381                 |
| Réserves statutaires ou contractuelles                      |                        | 28 638                | 28 638                  |
| Réserves réglementées                                       |                        |                       |                         |
| Autres réserves                                             |                        | 860 256               | 1 963 272               |
| Report à nouveau                                            |                        |                       |                         |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)                  |                        | (2 375 860)           | (1 103 016)             |
| Subventions d'investissement                                |                        | 151 639 423           | 141 789 533             |
| Provisions réglementées                                     |                        |                       |                         |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)                                  |                        | 536 642 603           | 506 792 172             |
| Produits des émissions de titres participatifs              |                        |                       |                         |
| Avances conditionnées                                       |                        |                       |                         |
| TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)                          |                        |                       |                         |
| Provisions pour risques                                     |                        | 1 551 219             | 1 406 059               |
| Provisions pour charges                                     |                        | 93 970                | 211 230                 |
| TOTAL PROVISIONS (II)                                       |                        | 1 645 189             | 1 617 259               |
| Emprunts obligataires convertibles                          |                        |                       |                         |
| Autres emprunts obligataires                                |                        |                       |                         |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit      |                        | 179 406 545           | 165 393 039             |
| Emprunts et dettes financières diverses (2)                 |                        | 10 649 783            | 13 135 345              |
| Instruments financiers à terme                              |                        |                       |                         |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours            |                        |                       |                         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                    |                        | 1 272 580             | 3 518 238               |
| Dettes fiscales et sociales                                 |                        | 1 280 161             | 1 155 012               |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés             |                        | 3 544 509             |                         |
| Autres dettes                                               |                        | 371 482               | 437 176                 |
| Produits constatés d'avance                                 |                        |                       |                         |
| TOTAL DETTES (III) (1)                                      |                        | 196 500 461           | 181 635 830             |
| Ecart de conversion et différences d'évaluation Passif (IV) |                        |                       |                         |
| TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)                           |                        | 734 788 253           | 690 045 261             |

(1) Dont 3 millions d'euro au (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

Compte de Résultat (Première Partie)

Période du 01/01/25 au 31/12/25

FNH - Fondère HH

| RUBRIQUES                                                                  | France     | Export | Net (N)<br>31/12/2025 | Net (N-1)<br>31/12/2024 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|--------|-----------------------|-------------------------|
| Ventes de marchandises                                                     |            |        |                       |                         |
| Production vendue                                                          | 28 732 674 |        | 28 732 674            | 26 838 276              |
| Montant net du chiffre d'affaires                                          | 28 732 674 |        | 28 732 674            | 26 838 276              |
| Production stockée                                                         |            |        |                       |                         |
| Production immobilisée                                                     |            |        | 1 857 123             | 1 536 167               |
| Subventions                                                                |            |        | 10 500                | 4 500                   |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions                   |            |        | 949 158               | 449 162                 |
| Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles       |            |        | 1 195 000             |                         |
| Autres produits                                                            |            |        | 6 667 669             | 5 237 395               |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)                                          |            |        | 39 406 124            | 34 065 500              |
| Achats de marchandises                                                     |            |        |                       |                         |
| Variation de stock                                                         |            |        |                       |                         |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements                  |            |        |                       |                         |
| Variation de stock                                                         |            |        |                       |                         |
| Autres achats et charges externes (1)                                      |            |        | 15 124 886            | 14 959 268              |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                      |            |        | 2 765 396             | 3 456 171               |
| Salaires                                                                   |            |        | 1 941 465             | 1 800 035               |
| Cotisations sociales                                                       |            |        | 951 310               | 828 262                 |
| Dotations aux amortissements et aux dépréciations                          |            |        |                       |                         |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                         |            |        | 13 094 398            | 12 015 935              |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                          |            |        | 482 073               | 491 916                 |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                          |            |        | 432 986               | 284 449                 |
| Dotations aux provisions                                                   |            |        | 279 130               | 90 166                  |
| Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées |            |        | 1 094 661             |                         |
| Autres charges                                                             |            |        | 1 478 664             | 296 062                 |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)                                          |            |        | 38 744 368            | 33 821 722              |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)                                           |            |        | 661 755               | 243 778                 |

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail financier

Compte de Résultat (Seconde Partie)

Période du 01/01/25 au 31/12/25

FHH - Fondère HH

| RUBRIQUES                                                                                     | Net (N)<br>31/12/2025 | Net (N-1)<br>31/12/2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)                                                              | 661 755               | 243 779                 |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)<br>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)     |                       |                         |
| De participation                                                                              |                       |                         |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé                                 | 12 771                | 13 172                  |
| Autres intérêts et produits assimilés (2)                                                     | 497 579               | 490 288                 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                                              | 426 255               | 64 / 620                |
| Différences positives de change                                                               |                       |                         |
| Produits des cessions d'immobilisations financières                                           |                       |                         |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie  | 783 631               | 68 721 142              |
| TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)                                                                 | 1 720 249             | 69 812 222              |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions                             | 356 688               | 426 265                 |
| Intérêts et charges assimilés (3)                                                             | 4 332 726             | 4 607 / 467             |
| Différences négatives de change                                                               |                       |                         |
| Valeurs comptables des immobilisations financières cédées                                     |                       |                         |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie | 68 450                | 67 701 328              |
| TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)                                                                | 4 757 864             | 72 735 060              |
| RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)                                                                   | (3 037 616)           | (2 922 838)             |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I + II + III - IV + V - VI)                                    | (2 375 860)           | (2 679 060)             |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)                                                                  |                       | 2 065 022               |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)                                                                |                       | 488 978                 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)                                                            |                       | 1 576 044               |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)<br>Impôts sur les bénéfices (X) |                       |                         |
| TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)                                                        | 41 126 872            | 105 942 744             |
| TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)                                              | 49 502 232            | 107 045 760             |
| BÉNÉFICE OU PERTE                                                                             | (7 375 360)           | (1 103 016)             |

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

habitat et humanisme



## Annexe



### 3. ANNEXES

#### 3.1 Faits significatifs

##### 3.1.1 Activité

La Foncière a réalisé 221 mises en service sur 2025 et engagé 607 nouveaux logements (contre 182 mises en service en 2024). Cette plus forte activité explique le montant plus fort des honoraires de montage qui figure en produit dans le compte de résultat.

##### 3.1.2 Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 22,4 M€ sous l'effet :

- Des deux appels publics à l'épargne, un par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de Bons de Souscription d'Actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 21,8 M€,
- De l'augmentation réservée à la Fédération pour le reliquat (0,6 M€).

#### 3.2 Principes, règles et méthodes comptables

##### 3.2.1 Première application du règlement ANC N°2022-06

Le règlement ANC N°2022-06, relatif à la modernisation des états financiers, est applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Cette première application constitue un changement de réglementation comptable.

Les dispositions du règlement ANC N°2022-06 s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

##### Informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements de présentation :

Le bilan et le compte de résultat sont présentés conformément aux nouveaux modèles figurant dans le règlement ANC N°2022-06.

Afin de présenter le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent (N-1) selon les nouveaux modèles, des reclassements entre les rubriques ou les postes du bilan ou du compte de résultat ont été effectués au titre de la colonne comparative "Exercice N-1".

##### Au niveau du compte de résultat :

Les transferts de charges précédemment comptabilisés en 2024 en produits d'exploitation continuent d'être présentés dans la colonne N-1 sur la ligne « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions ». Leur montant global s'élève à 221 K€ et concerne les opérations suivantes :

- avantages en nature provenant des écritures de remboursement d'assurance pour un montant de 173 K€,
- avantages en nature provenant des écritures de paie pour un montant de 3 K€,
- autres transferts de charges d'exploitation pour un montant de 45 K€.

Suite à la suppression de la technique du transfert de charges en 2025, les opérations précédemment comptabilisées en transfert de charges sont maintenant comptabilisées en 2025 dans les comptes et postes suivants du compte de résultat :

- avantages en nature provenant des écritures de remboursement d'assurance sont comptabilisés en 2025 directement en déduction du poste « Achats et autres charges externes »,
- avantages en nature provenant des écritures de paie sont comptabilisés en 2025 directement en déduction du poste « Charges sociales »,
- autres transferts de charges d'exploitation sont comptabilisés en 2025 directement en déduction du poste « Charges sociales ».

Le poste « Salaires et traitement » est reclassé dans le poste « Salaires ».

Le poste « Charges sociales » est reclassé dans le poste « Cotisations sociales ».

Ces reclassements n'ont pas d'impact sur le contenu de ces rubriques.

Les produits exceptionnels et les charges exceptionnelles sont classés respectivement en 2025 en produits d'exploitation et en charges d'exploitation. Le reclassement de ces comptes est détaillé ci-après :

| Compte utilisé<br>en 2024 | Compte utilisé<br>en 2025 | Montant en<br>2025 |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| 771000                    | 758000                    | 138 485            |
| 775200                    | 757000                    | 1 195 000          |
| 787400                    | 781500                    | 161 034            |
| 6/1000                    | 658000                    | 34 335             |
| 671200                    | 658000                    | 808                |
| 6/5210                    | 657000                    | 1 094 861          |
| 687500                    | 681500                    | 185 160            |

La définition du résultat exceptionnel a été amendé.

Outre les écritures comptables d'origine purement fiscale ainsi que les corrections d'erreurs déjà comptabilisées dans le résultat exceptionnel, dorénavant, seuls les produits et charges liés à un événement majeur et inhabituel y sont également inscrits.

**Au niveau du bilan :**

Les immobilisations corporelles en cours comptabilisées en 2024 sur la ligne « Immobilisations corporelles en cours » pour un montant de 50 843 882 € sont regroupées dans la colonne N-1 sur la ligne « Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes ». En 2025, les immobilisations corporelles en cours comptabilisées sur cette ligne s'élevaient à 63 115 842 €.

Les charges constatées d'avance s'élevaient à 67 819 € au titre de 2024 et étaient présentées sur une ligne séparée de l'actif. Dans la colonne N-1 les charges constatées d'avance ont été reclassées dans la rubrique « Créances ».

Les charges constatées d'avance au titre de 2025 s'élèvent à 105 213 € sont présentées dans la rubrique « Créances ».

Le bilan et le compte de résultat tels qu'ils ont été arrêtés et publiés au titre de l'exercice précédent sont présentés ci-après :



|                                                                            | 2025              | 2024 publié       | 2024 retraité en<br>présentation |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| Ventes de marchandises                                                     | 0                 | 0                 | 0                                |
| Production vendue de service                                               | 28 732 674        | 26 838 276        | 26 838 276                       |
| <b>Montnat net du chiffres d'affaires</b>                                  | <b>28 732 674</b> | <b>26 838 276</b> | <b>26 838 276</b>                |
| Production Immobilisée                                                     | 1 851 123         | 1 536 167         | 1 536 167                        |
| Subvention                                                                 | 10 500            | 4 500             | 4 500                            |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions                   | 949 158           | 449 162           | 811 485                          |
| Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles       | 1 195 000         | 0                 | 744 705                          |
| Autres produits                                                            | 6 667 669         | 5 237 395         | 6 195 389                        |
| <b>Produits d'exploitation</b>                                             | <b>39 406 124</b> | <b>34 065 500</b> | <b>36 130 522</b>                |
| Achats et autres charges externes                                          | 16 224 886        | 14 959 268        | 14 959 268                       |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                      | 2 765 196         | 3 056 171         | 3 067 448                        |
| Salaires                                                                   | 1 941 465         | 1 800 095         | 1 800 095                        |
| Cotisations sociales                                                       | 951 310           | 828 261           | 828 261                          |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                         | 13 094 398        | 12 015 935        | 12 015 935                       |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                          | 482 873           | 491 316           | 491 316                          |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                          | 432 386           | 284 449           | 284 449                          |
| Dotations aux provisions                                                   | 279 130           | 90 166            | 170 166                          |
| Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées | 1 094 061         | 0                 | 217 291                          |
| Autres charges                                                             | 1 478 664         | 296 062           | 476 472                          |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                              | <b>38 744 368</b> | <b>33 821 722</b> | <b>34 310 699</b>                |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                             | <b>661 755</b>    | <b>243 779</b>    | <b>1 819 823</b>                 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé   | 12 773            | 13 172            | 13 172                           |
| Autres intérêts et produits assimilés                                      | 497 579           | 430 288           | 430 288                          |
| Reprise sur provision                                                      | 426 265           | 647 620           | 647 620                          |
| Produits nets sur cessions de VMP                                          | 783 631           | 68 721 142        | 68 721 142                       |
| <b>Produits financiers</b>                                                 | <b>1 720 249</b>  | <b>69 812 222</b> | <b>69 812 222</b>                |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions          | 356 688           | 426 265           | 426 265                          |
| Intérêts et charges assimilées                                             | 4 332 726         | 4 607 467         | 4 607 467                        |
| Charges nettes sur cession de VMP                                          | 68 450            | 67 701 328        | 67 701 328                       |
| <b>Charges financières</b>                                                 | <b>4 757 864</b>  | <b>72 735 060</b> | <b>72 735 060</b>                |
| <b>Résultat financier</b>                                                  | <b>-3 037 616</b> | <b>-2 922 838</b> | <b>-2 922 838</b>                |
| <b>Résultat courant avant impôt</b>                                        | <b>-2 375 860</b> | <b>-2 679 060</b> | <b>-1 103 016</b>                |
| Produits exceptionnels                                                     | 0                 | 2 065 022         | 0                                |
| Charges exceptionnelles                                                    | 0                 | 488 978           | 0                                |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                                               | <b>0</b>          | <b>1 576 044</b>  | <b>0</b>                         |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                                   | <b>-2 375 860</b> | <b>-1 103 016</b> | <b>-1 103 016</b>                |

### 3.2.2 Référentiel

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions des articles R.123-195 et R.123-198 du Code de Commerce, du plan comptable général (PCG) et de l'application du règlement de l'ANC n°2014-03 mis à jour par le règlement 2016-07 du 4 novembre 2016.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base de continuité de l'exploitation, et de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les transactions avec les parties liées sont réalisées à des conditions normales de marchés.



### 3.2.3 Méthodes d'évaluation

#### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, composées de logiciels et de baux d'immeubles, sont évaluées à leur coût d'acquisition intégrant leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables. La valeur brute de ce poste est constituée essentiellement par les baux d'immeubles.

#### Immobilisations corporelles

##### Terrains

Les terrains sont évalués à leur valeur d'achat, ou, s'ils sont inclus dans le coût d'achat du bien immobilier, ils sont évalués entre 20 % et 35 % du prix de revient de l'immobilisation selon la zone géographique (classement selon décret du 29 avril 2009 du Ministère du logement). Les terrains ne sont portés dans ce poste que lorsque l'immobilisation en cours est remontée en construction terminée, prête à être amortie.

##### Constructions

Les constructions sur sol propre ou sur sol d'autrui, terminées ou en cours intègrent tous les coûts compris dans le financement définitif, soit :

- Le coût d'achat de la construction, hors terrain (voir ci-dessus),
- Les honoraires de notaire,
- Les droits de mutation,
- Les frais d'hypothèque des prêteurs de deniers,
- Les honoraires internes de montage (voir paragraphe suivant),
- Les travaux de réhabilitation,
- Le cas échéant les intérêts de préfinancement et les intérêts intercalaires,
- Les charges de copropriété et la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) jusqu'à l'occupation.

Les opérations en cours sont comptabilisées Toutes Taxes Comprises (TTC), la TVA définitive étant déterminée lors de la mise en service.

La société Foncière Habitat Humanisme applique la méthode des composants pour ses constructions. Lorsque la décomposition n'est pas identifiable dans le prix de revient, ils sont ventilés par composants. Selon les cas, la structure représente de 77 % à 82 % du prix de revient de l'immobilisation.

##### Honoraires de montage

Les honoraires internes de montage sont évalués de la manière suivante :

| Type d'opération                                                                         | Opérations engagées<br>Antérieurement au 1/1/2020                                                                                                                                                                                                                                                                          | Opérations engagées<br>À compter du 1/1/2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Opérations d'acquisitions-améliorations et liées au Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) | 7,5% du cout des travaux HT                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7,5% du cout des travaux HT                  |
| Opérations de constructions neuves                                                       | 7,5% du cout des travaux HT                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5,5% du prix de revient HT de l'opération    |
| Opérations en VEFA                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 1 à 4 logements : 4 500€/logement</li> <li>• de 5 à 10 logements : 18 000€ + 3 000€ / logement au-delà de 4</li> <li>• de 11 à 20 logements : 36 000€ + 1 500€ / logement au-delà de 10</li> <li>• plus de 20 logements : 51 000€ + 1 200€ / logement au-delà de 20</li> </ul> | 3,5% du prix d'acquisition HT                |
| Montant minimal pour le premier logement                                                 | 1 000€                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7 000€                                       |
| Montant minimal pour les logements supplémentaires                                       | 1 000€                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3 000€                                       |

Ces honoraires sont remontés en production immobilisée selon l'avancement des phases de réalisation du projet.

**Amortissements**

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée d'utilisation prévue :

| Terrains                                             | Non amortis                                             |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui |                                                         |
| Structure                                            | Linéaire 50 ans (60 ans pour les constructions neuves), |
| Menuiseries extérieures                              | Linéaire 30 ans,                                        |
| Chauffage                                            | Linéaire 30 ans (18 ans pour le chauffage individuel),  |
| Etanchéité                                           | Linéaire 18 ans,                                        |
| Ravalement avec ardoisage                            | Linéaire 18 ans,                                        |
| Electricité                                          | Linéaire 30 ans,                                        |
| Plomberie/Sanitaire                                  | Linéaire 30 ans,                                        |
| Ascenseurs                                           | Linéaire 18 ans.                                        |

Les durées d'amortissements des constructions sur sol d'autrui sont limitées à la durée du bail.

Une dépréciation complémentaire est comptabilisée dans les cas suivants :

- Si la rentabilité écoulée et prévisionnelle d'une opération s'avère négative, une dépréciation complémentaire est comptabilisée afin que la valeur nette comptable des actifs (baux et constructions) tienne compte des perspectives des projets
- Si, dans le cadre de l'expertise annuelle du patrimoine immobilier, la valeur d'expertise d'un actif immobilier est significativement inférieure à sa valeur nette comptable, retraiton des subventions restant à rapporter au résultat.

**Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence, excepté pour les titres vifs obligataires acquis dans le cadre d'opération de « buy and hold » pour lesquelles la valeur d'inventaire est égale à la valeur nominale du titre.

**Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Capitaux propres**

Le capital social et les primes d'émission, de fusion et d'apport varient en fonction des augmentations de capital et des apports effectués par la Fédération Habitat et Humanisme à la Foncière. Les autres réserves varient en fonction du résultat.

**Subventions d'investissement**

Les subventions d'investissement comprennent toutes les subventions reçues et notamment les subventions à recevoir qui figurent dans les autres créances.

**Provisions pour risques**

Les charges qui peuvent résulter des litiges ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut être quantifié de manière raisonnable. Le montant des provisions retenu est fondé sur l'estimation des risques au cas par cas. A l'exception des risques provisionnés, la société estime qu'il n'existe aucun autre risque qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur la situation financière ou son résultat à la clôture de l'exercice.

**Provisions pour engagements de départ en retraite**

Les engagements relatifs aux indemnités de départ en retraite sont évalués à leur valeur actuelle probable des droits acquis, en tenant compte des dispositions légales et de la convention collective, en fonction des hypothèses actuarielles suivantes :

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 1.5 %
- Taux d'actualisation : 3.96 %
- Taux de turnover : faible

L'engagement est comptabilisé pour 94 K€ au 31 décembre 2025 contre 90 K€ en 2024.

## Emprunts

L'essentiel des emprunts est souscrit pour financer les acquisitions et les rénovations de logements sociaux. Ils sont principalement souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement à des taux préférentiels et sur des durées longues. La Foncière peut avoir recours à des financements bancaires dans le cadre de projets annexes au logement comme des surfaces commerciales ou le financement du Plan de Sauvegarde du Patrimoine (PSP). Ces financements restent marginaux.

## 3.3 Notes explicatives sur le bilan

Ces notes complètent les tableaux obligatoires dans la plaquette.

En synthèse, nous obtenons pour les immobilisations :

| Table des immobilisations - Cadre général |                                          |                   |                |                                         |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------------|
| Situation et mouvement                    | Montant brut à l'ouverture de l'exercice | Augmentations     | Diminutions    | Montant brut à la clôture de l'exercice |
| Rubrique                                  |                                          |                   |                |                                         |
| Immobilisations incorporelles             | 4 561 481                                | 0                 | 0              | 4 561 481                               |
| Immobilisations corporelles               | 689 321 014                              | 66 339 288        | 916 449        | 754 743 851                             |
| Immobilisations financières               | 1 079 584                                | 1 179 000         | 0              | 2 258 584                               |
| <b>Total</b>                              | <b>694 962 078</b>                       | <b>67 518 288</b> | <b>916 449</b> | <b>761 563 916</b>                      |

| Augmentations de l'exercice | Ventilation des augmentations |                                |              |        |           |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|--------|-----------|
|                             | Virements                     |                                | Entrées      |        |           |
|                             | De poste à poste              | Provenant de l'actif circulant | Acquisitions | Apport | Créations |
|                             | 53 836 605                    | 0                              | 13 681 683   | 0      | 0         |

| Diminutions de l'exercice | Ventilation des diminutions |                                    |          |           |                    |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------|-----------|--------------------|
|                           | Virements                   |                                    | Sorties  |           |                    |
|                           | De poste à poste            | A destination de l'actif circulant | Cessions | Scissions | Mises hors service |
|                           | 0                           | 0                                  | 916 449  | 0         | 0                  |

En synthèse, nous obtenons pour les amortissements :

| Table des amortissements - Cadre général |                            |                      |                                                    |                                         |               |                                                   |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------|
| Situation et mouvement                   | Taux d'amortissement moyen | Mode d'amortissement | Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice | Augmentations : dotations de l'exercice | Diminutions   | Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice |
| Rubrique                                 |                            |                      |                                                    |                                         |               |                                                   |
| Immobilisations incorporelles            | 15 ans                     | Linéaire             | 1 048 682                                          | 123 071                                 | 0             | 1 825 753                                         |
| Immobilisations corporelles              | 29 ans                     | Linéaire             | 131 985 772                                        | 12 917 327                              | 84 844        | 144 818 255                                       |
| Immobilisations financières              | Non amorti                 | Linéaire             | 0                                                  | 0                                       | 0             | 0                                                 |
| <b>Total</b>                             |                            |                      | <b>133 034 454</b>                                 | <b>13 094 398</b>                       | <b>84 844</b> | <b>146 644 008</b>                                |

| Augmentations de l'exercice | Ventilation des augmentations |                                |              |        |           |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|--------|-----------|
|                             | Virements                     |                                | Entrées      |        |           |
|                             | De poste à poste              | Provenant de l'actif circulant | Acquisitions | Apport | Créations |
|                             | 0                             | 0                              | 13 094 398   | 0      | 0         |

| Diminutions de l'exercice | Ventilation des diminutions |                                    |          |           |                    |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------|-----------|--------------------|
|                           | Virements                   |                                    | Sorties  |           |                    |
|                           | De poste à poste            | A destination de l'actif circulant | Cessions | Scissions | Mises hors service |
|                           | 0                           | 0                                  | 84 844   | 0         | 0                  |



## 3.3.1 Immobilisations incorporelles

|                                           | 31/12/2024       | Acquisitions | Cessions/mises au rebut | 31/12/2025       |
|-------------------------------------------|------------------|--------------|-------------------------|------------------|
| <b>Valeur brute</b>                       |                  |              |                         |                  |
| Concessions, brevets et droits similaires | 192 981          |              | -                       | 192 981          |
| Baux commerciaux                          | 4 368 500        |              | -                       | 4 368 500        |
| <b>Total valeur brute</b>                 | <b>4 561 481</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>                | <b>4 561 481</b> |

|                                           | 31/12/2024       | Dotations      | Reprises | 31/12/2025       |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|----------|------------------|
| <b>Amortissement</b>                      |                  |                |          |                  |
| Concessions, brevets et droits similaires | 138 197          | 54 784         | -        | 192 981          |
| Baux commerciaux                          | 1 510 485        | 122 287        | -        | 1 632 772        |
| <b>Total amortissements</b>               | <b>1 648 682</b> | <b>177 071</b> | <b>-</b> | <b>1 825 753</b> |

Les principales valeurs d'actifs concernent les baux à réhabilitation. Aucune variation significative sur 2025.

## 3.3.2 Immobilisations corporelles

|                                    | 31/12/2024         | Acquisitions      | Transferts<br>Virtu poste à<br>poste | Cessions/mises au<br>rebut | 31/12/2025         |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| <b>Valeur brute</b>                |                    |                   |                                      |                            |                    |
| Terrains                           | 147 472 037        |                   | 11 820 771                           | - 247 918                  | 159 044 891        |
| Constructions                      | 490 417 302        |                   | 42 015 833                           | - 501 564                  | 531 931 572        |
| Autres immobilisations corporelles | 587 792            | 64 754            |                                      | -                          | 652 546            |
| Immobilisations en cours           | 50 843 882         | 66 274 533        | 53 836 605                           | - 166 968                  | 63 114 843         |
| <b>Total valeur brute</b>          | <b>689 321 014</b> | <b>66 339 288</b> | <b>-</b>                             | <b>- 916 449</b>           | <b>754 743 852</b> |

L'augmentation de 65,4 M€ entre 2024 et 2025 s'explique principalement par :

- Des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +66,3 M€
- Des cessions pour un montant de -0,9 M€.

|                                              | 31/12/2024         | Dotations         | Cessions/mises au<br>rebut | Reprises de<br>provision/<br>immobilisations | 31/12/2025         |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Amortissement</b>                         |                    |                   |                            |                                              |                    |
| Terrains                                     | -                  | -                 |                            |                                              | -                  |
| Constructions                                | 131 650 730        | 12 895 407        | - 84 844                   | -                                            | 144 461 294        |
| Autres immobilisations corporelles           | 335 042            | 21 920            | -                          | -                                            | 356 962            |
| <b>Total amortissement</b>                   | <b>131 985 772</b> | <b>12 917 327</b> | <b>- 84 844</b>            | <b>-</b>                                     | <b>144 818 256</b> |
| Provision pour dépréciation                  | 1 543 365          | 482 873           |                            | 665 369                                      | 1 360 869          |
| <b>Tot amortiss et prov /immobilisations</b> | <b>133 529 137</b> | <b>13 400 200</b> | <b>- 84 844</b>            | <b>665 369</b>                               | <b>146 179 125</b> |

## 3.3.2 Immobilisations financières

|                     | 31/12/2024     | Acquisitions | Fusion   | Cessions/mises<br>au rebut | 31/12/2025     |
|---------------------|----------------|--------------|----------|----------------------------|----------------|
| <b>Valeur brute</b> |                |              |          |                            |                |
| <b>total</b>        | <b>455 951</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>-</b>                   | <b>455 951</b> |
| Coop Garrigues      | 1 925          |              |          |                            | 1 925          |
| SAS UTOP            | 6 750          |              |          |                            | 6 750          |
| Parts FHH           | -              |              |          |                            | -              |
| Fonds asso RN H&H   | 29 276         |              |          |                            | 29 276         |
| HHDI                | 418 000        |              |          |                            | 418 000        |

Aucune variation significative est constatée sur 2025.

| Dénomination                       | Capitaux<br>propres | Q.P.<br>Détenue  | Valeur nette<br>des titres | Chiffre<br>d'affaires | Résultat<br>net |
|------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------|
| Coopérative Garrigue               |                     | Non significatif | 1 925                      | 23 444                | - 187 925       |
| Fonds associatif Régie Nouvelle HH |                     | Non significatif | -                          | -                     | -               |
| SAS UTOP                           |                     | Non significatif | 6 750                      | -                     | - 7 772         |
| HHDI                               | 1 124 805           | 37,56%           | 418 000                    | 26 138                | 3 273           |

Seules les parts détenues par la Société dans la Société HHDI sont considérées comme des titres de participations (37,56 %).

L'assemblée générale des actionnaires du 10 juin 2025 a autorisé la mise en place d'un programme de rachat des actions

par la Société, portant sur un nombre maximal de 14 000 actions, représentant une valeur d'acquisition de 2,1 M€, compte tenu de la valeur de l'action fixée par la Gérance pour la période courant du 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 30 juin 2026. Ledit programme a été mis en place par la Gérance selon décision du 1er octobre 2025, pour le nombre maximal autorisé par l'assemblée générale.

A la date de la clôture de l'exercice, la situation détaillée était la suivante :

| Nombre et valeurs des actions propres | Immobilisations Financières |                                              |         |              |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|---------|--------------|
|                                       | A l'ouverture de l'exercice | Mouvements intervenus au cours de l'exercice |         |              |
|                                       |                             | Acquisition                                  | Cession | Reclassement |
| Nombre d'actions propres              | 0                           | 7 880                                        | 0       | 0            |
| Valeur brute                          | 0                           | 1 179 000                                    | 0       | 0            |
| Dépréciation                          | 0                           | 0                                            | 0       | 0            |
| Valeur nette                          | 0                           | 1 179 000                                    | 0       | 0            |

### 3.3.2 Subventions à recevoir

| Subventions à recevoir              | 31/12/2024        | Nouvelles notifications | Subventions reçues | Subventions remboursées | 31/12/2025        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Sub. à recevoir Etat et Public 1    | 35 942 081        | 15 108 528              | 8 364 496          |                         | 42 686 114        |
| Subvention en attente d'affectation | - 115 998         | 32 203                  |                    |                         | - 83 796          |
| <b>Total</b>                        | <b>35 826 083</b> | <b>15 140 731</b>       | <b>8 364 496</b>   | <b>-</b>                | <b>42 602 318</b> |

Le montant des subventions à recevoir au bilan correspond à la somme des notifications reçues de l'Etat Français et des collectivités non encore encaissées sur les programmes immobiliers. L'importance du montant s'explique par le fait que ces notifications sont reçues avant le démarrage du projet alors que les subventions ne sont souvent versées qu'après la mise en service.

### 3.3.3 Etat des créances

| Créances                          | Montant brut      | Échéance à - d'un an | Échéance à + d'un an |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>De l'actif immobilisé</b>      |                   |                      |                      |
| Prêts de titres                   |                   |                      |                      |
| Autres créances immobilisées      | 23 239            |                      | 23 239               |
| <b>Total</b>                      | <b>23 239</b>     | <b>-</b>             | <b>23 239</b>        |
| <b>De l'actif circulant</b>       |                   |                      |                      |
| Avances et acomptes sur commandes |                   |                      |                      |
| Créances clients                  | 7 715 322         | 7 715 322            |                      |
| Personnel et charges sociales     | 1 008             | 1 008                |                      |
| Subventions à recevoir            | 42 686 114        | 12 805 834           | 29 880 280           |
| Etat Impôts et Taxes              | 81 677            | 81 677               |                      |
| TVA                               | 122 883           | 122 883              |                      |
| Groupe et associés                | 751 239           | 751 239              |                      |
| Débiteurs divers                  | 1 960 255         | 1 851 316            | 108 938              |
| <b>Total</b>                      | <b>53 318 496</b> | <b>23 329 278</b>    | <b>29 989 218</b>    |

### 3.3.6 Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

| Disponibilités et Valeurs mobilières de placement | 31/12/2024        | 31/12/2025        |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Valeurs mobilières de placement (net)</b>      | <b>77 503 610</b> | <b>61 024 186</b> |
| Comptes courants                                  | 1 843 996         | 2 076 464         |
| Comptes à terme et livrets                        | 7 939 643         | 6 994 286         |
| <b>Disponibilités</b>                             | <b>9 783 639</b>  | <b>9 070 750</b>  |
| <b>Total</b>                                      | <b>87 287 249</b> | <b>70 094 936</b> |

La trésorerie est placée à sa très grande majorité sur des produits court terme comme les OPCVM monétaires.

## 3.3.7 Capitaux propres

La composition du capital social et son évolution sur 2025 est la suivante :

|                                | 31/12/2024       | Aug. de capital | Apports, rachats |  | 31/12/2025       |
|--------------------------------|------------------|-----------------|------------------|--|------------------|
| Nombre de titres               |                  |                 |                  |  |                  |
| Personnes physiques            | 1 399 069        | 132 946         | -66 460          |  | 1 465 555        |
| Mouvement Habitat Humanisme    | 178 612          |                 | 868              |  | 179 480          |
| Fonds Gest.d'Epargne salariale | 868 614          | 3 333           | 79 052           |  | 950 999          |
| Autres personnes morales       | 109 809          | 8 813           | -9 376           |  | 109 246          |
| <b>Total</b>                   | <b>2 556 104</b> | <b>145 092</b>  | <b>4 084</b>     |  | <b>2 705 280</b> |
| Montant du capital (VN 92€)    |                  |                 |                  |  | 248 885 760      |

| Situation nette (hors résultat) en € | 31/12/2024         | Appels publics    | Apports        | Annulation de titre | Affectation du résultat | 31/12/2025         |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Capital social et prime d'émission   | 358 002 164        | 21 763 800        | 612 600        |                     |                         | 380 378 564        |
| Primes de fusion et d'apports        | 5 928 250          |                   |                |                     |                         | 5 928 250          |
| Réserves                             | 2 175 291          |                   |                |                     | -1 103 016              | 1 072 275          |
| <b>Total</b>                         | <b>366 105 705</b> | <b>21 763 800</b> | <b>612 600</b> | <b>0</b>            | <b>-1 103 016</b>       | <b>387 379 090</b> |

## 3.3.8 Subventions d'investissements encaissées

| Subventions d'invest. encaissées | 31/12/2024         | Nouvelles notifications | Cessions de subventions | 31/12/2025         |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Montant brut                     | 204 153 490        | 15 108 528              | - 173 558               | 219 088 460        |
| Amortissement                    | - 62 363 958       | - 5 085 080             |                         | - 67 449 037       |
| <b>Montant net</b>               | <b>141 789 532</b> | <b>10 023 448</b>       | <b>- 173 558</b>        | <b>151 639 423</b> |

## 3.3.9 Provisions pour risques et charges

| Provisions pour risques et charges      | 31/12/2024       | Augmentations dotations | Diminutions reprises à la fin de |                | 31/12/2025       |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|
|                                         |                  |                         | Utilisées                        | Non-utilisées  |                  |
| Provisions pour litiges                 | 1 406 059        | 139 160                 | -                                | 40 000         | 1 505 219        |
| Provisions pour risques                 | -                | 46 000                  | -                                | -              | 46 000           |
| Provisions pour pensions et obligations | 90 166           | 93 970                  | -                                | 90 166         | 93 970           |
| Provisions pour impôts                  | 121 034          | -                       |                                  | 121 034        | -                |
| <b>Total</b>                            | <b>1 617 259</b> | <b>279 130</b>          | <b>-</b>                         | <b>251 200</b> | <b>1 645 189</b> |

En 2025, les provisions pour risques et charges restent stables.

Le litige Immobilier provisionné à hauteur de 1M€ suit son cours judiciaire avec de meilleures perspectives pour la Société.

## 3.3.10 Emprunts

Variation des emprunts et dettes

| Dettes financières                      | 31/12/2024         | Encassements      | Remboursements   | 31/12/2025         |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Emprunts et dettes auprès ets de crédit | 162 910 028        | 17 369 213        | 3 086 833        | 177 192 408        |
| Emprunts et dettes diverses             | 10 249 414         | 375 100           | 966 516          | 9 657 998          |
| Dépôt de garantie                       | 885 921            | 52 811            | 30 844           | 907 889            |
| Compte courants créditeurs              | -                  | 83 902            | -                | 83 902             |
| Compte bancaire créditeur               | -                  |                   | -                | -                  |
| <b>Total</b>                            | <b>174 045 364</b> | <b>17 881 026</b> | <b>4 084 193</b> | <b>187 842 197</b> |
| ICNE                                    | 2 480 071          | 2 214 138         | 2 480 071        | 2 214 138          |
| <b>Total</b>                            | <b>176 525 434</b> | <b>20 095 164</b> | <b>6 564 263</b> | <b>190 056 335</b> |



Détail par type d'endettement

| Dettes financières                                    | 31/12/2024         | 31/12/2025         |                                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|
| Emprunts libres                                       | 9 303 380          | 17 197 091         |                                                            |
| Emprunts PSP                                          | 1 682 228          | 1 020 176          | Emprunts libres souscrits pour financer les travaux du PSP |
| Autres emprunts (CDC)                                 | 150 524 421        | 157 575 141        | Emprunts pour financer les biens immobiliers               |
| Billet à ordre                                        | 1 400 000          | 1 400 000          |                                                            |
| Intérêts courus non échus                             | 2 480 071          | 2 214 138          |                                                            |
| Compte bancaire                                       | -                  | -                  |                                                            |
| <b>Emprunts &amp; dettes auprès des éts de crédit</b> | <b>165 390 099</b> | <b>179 406 546</b> |                                                            |
| Dépôts de garantie                                    | 885 921            | 907 889            |                                                            |
| Emprunts 1%                                           | 9 406 962          | 8 912 259          | Emprunts pour financer les biens immobiliers               |
| Emprunts CAF Carsat                                   | 842 452            | 745 739            | Emprunts pour financer les biens immobiliers               |
| Comptes courants Mouvement                            | -                  | -                  |                                                            |
| <b>Emprunts et dettes financières divers</b>          | <b>11 135 335</b>  | <b>10 565 887</b>  |                                                            |
| <b>Total</b>                                          | <b>176 525 434</b> | <b>189 972 433</b> |                                                            |

Typologie endettement immobilier

Déduction faite des comptes-courant, des dépôts de garantie et des ICNE, le montant des emprunts s'élève à 171,8 M€. Ils font l'objet à 85% de garanties données par les collectivités, 7% sont hypothéqués et 8% ne font pas l'objet de garantie.

**3.3.11 Dettes**

| Dettes diverses                   | 31/12/2024       | 31/12/2025       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fournisseurs et comptes rattachés | 3 518 208        | 4 812 483        |
| Dettes relatives au personnel     | 489 540          | 533 288          |
| Etat et autres collectivités      | 665 472          | 747 022          |
| Autres dettes                     | 437 176          | 351 482          |
| <b>Total</b>                      | <b>5 110 396</b> | <b>6 444 275</b> |

Ces dettes sont toutes à échéance de moins d'un an.

**3.4 Notes explicatives sur le compte de résultat**

L'analyse des loyers et charges est réalisée dans le rapport de gestion dans la rubrique « état du parc ». Les autres postes qui sont significatifs sont les suivants :

**3.4.1 Production immobilisée**

| Production immobilisée | 31/12/2024       | 31/12/2025       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Honoraires de montage  | 1 536 167        | 1 851 123        |
| <b>Total</b>           | <b>1 536 167</b> | <b>1 851 123</b> |

La progression des honoraires de montage sur les projets immobiliers (+ 315 K€) compte tenu d'une activité plus soutenue qu'en 2024.

**3.4.2. Reprises sur amortissements et provisions**

| Reprises sur amortissements et provisions     | 31/12/2024     | 31/12/2025     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Reprises sur dépréciation des immobilisations | 131 322        | 665 369        |
| Reprises sur PRC exploitation                 | 94 347         | 251 200        |
| Reprise sur dépréciation clients              | -              | 32 589         |
| <b>Total</b>                                  | <b>225 669</b> | <b>949 158</b> |

En 2025, les principales reprises concernent les reprises sur dépréciation des immobilisations.

**3.4.3. Autres achats et charges externes**

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

| <b>Autres Achats et Charges Externes</b>      | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2025</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Charges locatives et frais de gestion         | 8 031 978         | 8 730 792         |
| Entretien - Réparations                       | 4 355 290         | 4 625 158         |
| Maitrise d'ouvrage déléguée (MOD)             | 856 400           | 850 179           |
| Personnel détaché de la Fédération et intérim | 113 215           | 65 777            |
| Honoraires                                    | 480 114           | 482 690           |
| Prestations informatiques                     | 207 598           | 264 671           |
| CEE                                           | 38 221            | -                 |
| Assurances                                    | 497 428           | 619 085           |
| Autres                                        | 379 025           | 586 535           |
| <b>Total</b>                                  | <b>14 959 268</b> | <b>16 224 886</b> |

Les autres achats et charges externes augmentent de +1,3 M€ principalement sur les postes « Charges locatives et frais de gestion » (+ 0,7 K€), « Entretien – Réparations » (+0,3 K€) sous l'effet de la progression de l'activité de la Foncière.

#### 3.4.4. Impôts et taxes

|                        | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2025</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Impôts et taxes</b> | <b>3 056 171</b>  | <b>2 765 196</b>  |

La baisse de ce poste est liée principalement à des dégrèvements au titre des taxes foncières (-0,3 K€).

#### 3.4.5. Dotations aux provisions

| <b>Dotations aux provisions</b>                        | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2025</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dotation sur dépréciation des immobilisations          | 491 316           | 482 873           |
| Dotations PRC exploitation                             | 90 166            | 279 130           |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des clients | 284 449           | 432 386           |
| <b>Total</b>                                           | <b>865 931</b>    | <b>1 194 389</b>  |

En 2025, l'essentiel des dotations est constitué par la dotation sur dépréciation des immobilisations et la dotation à la provision pour dépréciation des créances locataires.

#### 3.4.6. Autres charges d'exploitation

| <b>Autres charges d'exploitation</b>  | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2025</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Créances irrécouvrables               | 22 353            | 165 023           |
| Charges des cessions d'immobilisation |                   | 1 094 061         |
| Charges diverses de gestion courante  | 35 085            | 484 879           |
| Pertes sur opérations abandonnées     | 238 624           | 550 177           |
| Autres charges diverses               |                   | 228 585           |
| <b>Total</b>                          | <b>296 062</b>    | <b>2 522 725</b>  |

En 2025, ce compte est principalement constitué des charges de cessions d'immobilisation.



## 3.4.7. Résultat financier

| Résultat financier                                     | 31/12/2024        | 31/12/2025        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Produits financiers de participation                   | 0                 | 0                 |
| Autres intérêts et produits assimilés                  | 443 460           | 510 352           |
| Reprises sur provisions                                | 647 620           | 426 265           |
| Produits nets sur cession de VMP                       | 1 019 813         | 715 181           |
| <b>Produits financiers</b>                             | <b>2 110 894</b>  | <b>1 651 799</b>  |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | -426 265          | -356 688          |
| Intérêts et charges assimilées                         | -4 607 467        | -4 332 726        |
| Charges nettes sur cessions de VMP                     | 0                 | 0                 |
| <b>Charges financières</b>                             | <b>-5 033 732</b> | <b>-4 689 414</b> |
| <b>Total</b>                                           | <b>-2 922 838</b> | <b>-3 037 616</b> |

L'année 2025 est marquée par :

- La baisse des intérêts sur emprunts dont les taux sont indexés sur le livret A (effet report)
- La variation favorable des dotations et reprises de provisions sur les placements

A noter qu'en 2025, des arbitrages ont été réalisés pour suivre l'évolution des taux de placements (ce qui explique les variations des comptes « produits nets sur cession » et « charges nettes sur cession »).

## 3.5. EBE et capacité d'autofinancement

L'EBE augmente de 976 K€ principalement sous l'effet de la progression de la valeur ajoutée (+ 944 K€). La progression de la masse salariale est plus que contre balancée par une diminution des impôts et taxes.

La capacité d'autofinancement progresse de 201 K€ (5 567 K€ en 2025 contre 5 366 K€ en 2024).

## 3.6. Autres informations

## 3.6.1 Informations requises par l'article R.123-198 - 9° du Code de Commerce

| Honoraires des commissaires aux compte                                    | ERNST & YOUNG |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Honoraires afférents à la certification des comptes                       | 49 800        |
| Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes | 7 500         |
| <b>Total</b>                                                              | <b>57 300</b> |

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 50 K€ hors taxe (commissariat aux comptes et prospectus AMF). Parmi cette somme, 7,5 K€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

## 3.6.2. Evaluation du patrimoine

La société Foncière H.H fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs vénale sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif. En effet la valeur d'expertise du parc au 31 décembre 2025 ressort à 715 M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 390 M€.

Comme cela est mentionné dans les règles sur les amortissements et provisions, une dépréciation est réalisée sur les écarts significatifs entre la valeur nette comptable retraitée des subventions à intégrer au résultat et des immobilisations évaluées dans le cadre de cette expertise. Au 31 décembre 2025, le montant de la provision s'élève à 1 361 K€.

## 3.6.3. Agréments

**Mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) :** La société Foncière d'Habitat et Humanisme a signé une convention pluriannuelle de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) en octobre 2020 avec la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). Cette convention, validée par la Direction Générale du Trésor, l'Administration Fiscale et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), permet à la Foncière de bénéficier d'un soutien fiscal à l'investissement en fonds propres dans les foncières solidaires conformément à l'Article 199 Terdecies 0 du Code général des impôts. Cette convention, d'une durée de 10 ans ne pourrait faire l'objet d'une

remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

**Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion :** Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Foncière H.H. a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Limousin, Lorraine, Midi- Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de Loire, Picardie, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes.

**Agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) :** De même, la DIRECCTE a renouvelé en 2022 l'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)* à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans. L'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale* permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements. Inscrit dans la loi sur l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), l'agrément *Entreprise solidaire d'utilité sociale* vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

#### 3.6.4. Effectifs

| Répartition des effectif par catégorie | Effectif au 31 décembre 2025 |
|----------------------------------------|------------------------------|
| Technicien                             | 1                            |
| Employés                               | 19                           |
| Cadres                                 | 27                           |
| Total                                  | 47                           |

#### 3.6.5. Engagements

Les engagements donnés s'élèvent à :

- 13 547 K€ de garanties hypothécaires données sur les emprunts,
- et 2 500 K€ d'un nantissement portefeuille titre.

Les engagements reçus s'élèvent à 157 328 K€ : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les collectivités territoriales.

# Immobilisations

Période du

01/01/25

au 31/12/25

FHH - Foncière HH

| RUBRIQUES                                        | Valeur brute<br>début exercice | Augmentations<br>par réévaluation | Acquisitions<br>apports, création<br>virements |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>             |                                |                                   |                                                |
| Frais d'établissement et de développement        | 4 561 481                      |                                   |                                                |
| Autres immobilisations incorporelles             |                                |                                   |                                                |
| <b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>     | <b>4 561 481</b>               |                                   |                                                |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>               |                                |                                   |                                                |
| Terains                                          | 147 472 037                    |                                   | 11 182 071                                     |
| Constructions sur sol propre                     | 409 971 879                    |                                   | 40 638 576                                     |
| Constructions sur sol d'autrui                   | 80 445 423                     |                                   | 1 377 257                                      |
| Constructions installations générales            |                                |                                   |                                                |
| Installations techniques et outillage industriel | 312 623                        |                                   | 41 254                                         |
| Installations générales, agencements et divers   | 15 000                         |                                   | 23 500                                         |
| Matériel de transport                            | 18 018                         |                                   |                                                |
| Matériel de bureau, informatique et mobilier     | 242 151                        |                                   |                                                |
| Emballages récupérables et divers                | 50 843 812                     |                                   | 66 274 533                                     |
| Immobilisations corporelles en cours             |                                |                                   |                                                |
| Avances et acomptes                              |                                |                                   |                                                |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>       | <b>609 321 014</b>             |                                   | <b>119 537 191</b>                             |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>               |                                |                                   |                                                |
| Participations évaluées par mises en équivalence | 455 950                        |                                   |                                                |
| Autres participations                            | 600 395                        |                                   |                                                |
| Autres titres immobilisés                        | 23 239                         |                                   | 1 178 000                                      |
| Prêts et autres immobilisations financières      |                                |                                   |                                                |
| <b>TOTAL immobilisations financières :</b>       | <b>1 079 584</b>               |                                   | <b>1 178 000</b>                               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                             | <b>694 962 078</b>             |                                   | <b>120 716 191</b>                             |

| RUBRIQUES                                     | Diminutions<br>par virement | Diminutions par<br>cessations mises<br>hors service | Valeur brute<br>fin d'exercice | Réévaluations<br>légales |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>          |                             |                                                     |                                |                          |
| Frais d'étab. et de développement             |                             |                                                     | 4 561 481                      |                          |
| Autres immobilisations incorporelles          |                             |                                                     |                                |                          |
| <b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>  |                             |                                                     | <b>4 561 481</b>               |                          |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>            |                             |                                                     |                                |                          |
| Terains                                       |                             | 247 918                                             | 159 044 891                    |                          |
| Constructions sur sol propre                  |                             | 501 564                                             | 450 108 882                    |                          |
| Constructions sur sol d'autrui                |                             |                                                     | 81 622 660                     |                          |
| Constructions installations générales         |                             |                                                     |                                |                          |
| Install. techn., matériel et out. industriels |                             |                                                     | 363 877                        |                          |
| Inst. générales, agencements et divers        |                             |                                                     | 38 500                         |                          |
| Matériel de transport                         |                             |                                                     | 18 018                         |                          |
| Mat. de bureau, informatique et mobil.        |                             |                                                     | 242 151                        |                          |
| Emballages récupérables et divers             | 53 836 605                  | 188 985                                             | 63 114 842                     |                          |
| Immobilisations corporelles en cours          |                             |                                                     |                                |                          |
| Avances et acomptes                           |                             |                                                     |                                |                          |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>    | <b>53 836 605</b>           | <b>916 449</b>                                      | <b>754 743 861</b>             |                          |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>            |                             |                                                     |                                |                          |
| Participations mises en équivalence           |                             |                                                     | 455 950                        |                          |
| Autres participations                         |                             |                                                     | 600 395                        |                          |
| Autres titres immobilisés                     |                             |                                                     | 1 202 239                      |                          |
| Prêts et autres immo. financières             |                             |                                                     |                                |                          |
| <b>TOTAL immobilisations financières :</b>    |                             |                                                     | <b>2 268 584</b>               |                          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                          | <b>53 836 605</b>           | <b>916 449</b>                                      | <b>761 683 915</b>             |                          |

Amortissements

FHH - Foncière HH

Période de 01/01/26 au 31/12/25

| SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE       |                           |                            |                         |                         |
|----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES                | Montant<br>début exercice | Augmentations<br>dotations | Diminutions<br>reprises | Montant<br>fin exercice |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                |                           |                            |                         |                         |
| Frais d'élab. et de développement            |                           |                            |                         |                         |
| Autres immobilisations incorporelles         | 1 648 682                 | 177 071                    |                         | 1 825 753               |
| TOTAL Immobilisations incorporelles :        | 1 648 682                 | 177 071                    |                         | 1 825 753               |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                  |                           |                            |                         |                         |
| Terrains                                     |                           |                            |                         |                         |
| Constructions sur sol propre                 | 102 894 084               | 10 289 278                 | 84 844                  | 113 078 518             |
| Constructions sur sol d'autrui               | 28 750 646                | 2 626 130                  |                         | 31 376 776              |
| Constructions installations générales        |                           |                            |                         |                         |
| Installations techn. et outillage industriel |                           |                            |                         |                         |
| Inst. générales, agencements et divers       | 238 546                   | 9 300                      |                         | 247 846                 |
| Matériel de transport                        | 15 000                    | 241                        |                         | 15 241                  |
| Mat. de bureau, informatique et mobili.      | 14 364                    | 857                        |                         | 15 221                  |
| Emballages récupérables et divers            | 69 131                    | 11 622                     |                         | 80 753                  |
| TOTAL immobilisations corporelles :          | 131 905 772               | 12 917 327                 | 84 844                  | 144 818 255             |
| TOTAL GÉNÉRAL                                | 133 554 454               | 13 094 398                 | 84 844                  | 146 644 008             |

| VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE |                             |                              |                                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES                               | Amortissements<br>linéaires | Amortissements<br>dégressifs | Amortissements<br>exceptionnels |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                               |                             |                              |                                 |
| Frais d'établissement et de développement                   |                             |                              |                                 |
| Autres immobilisations incorporelles                        |                             |                              |                                 |
| TOTAL Immobilisations incorporelles :                       |                             |                              |                                 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                                 |                             |                              |                                 |
| Terrains                                                    |                             |                              |                                 |
| Constructions sur sol propre                                |                             |                              |                                 |
| Constructions sur sol d'autrui                              |                             |                              |                                 |
| Constructions installations générales                       |                             |                              |                                 |
| Installations techniques et outillage industriel            |                             |                              |                                 |
| Installations générales, agencements et divers              |                             |                              |                                 |
| Matériel de transport                                       |                             |                              |                                 |
| Matériel de bureau, informatique et mobilier                |                             |                              |                                 |
| Emballages récupérables et divers                           |                             |                              |                                 |
| TOTAL immobilisations corporelles :                         |                             |                              |                                 |
| Frais d'acquisition de titres de participations             |                             |                              |                                 |
| TOTAL GÉNÉRAL                                               |                             |                              |                                 |

# Provisions Inscrites au Bilan

Période du 01/01/25 au 31/12/25

FHH - Foncière HH

| RUBRIQUES                                | Montant<br>début exercice | Augmentations<br>dotations | Diminutions<br>reprises | Montant<br>fin exercice |
|------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prov. pour reconstitution des versements |                           |                            |                         |                         |
| Provisions pour investissement           |                           |                            |                         |                         |
| Provisions pour hausse des prix          |                           |                            |                         |                         |
| Amortissements dérogatoires              |                           |                            |                         |                         |
| Dont majorations exceptionnelles de 30%  |                           |                            |                         |                         |
| Provisions pour prêts d'installation     |                           |                            |                         |                         |
| Autres provisions réglementées           |                           |                            |                         |                         |
| <b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>           |                           |                            |                         |                         |

|                                                                    |                  |                |                |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Provisions pour litiges                                            | 1 408 059        | 139 160        | 40 000         | 1 505 219        |
| Prov. pour garant. données aux clients                             |                  |                |                |                  |
| Provisions pour amendes et pénalités                               |                  |                |                |                  |
| Provisions pour pertes de change                                   |                  |                |                |                  |
| Prov. pour pensions et obligat. simil.                             | 90 168           | 93 970         | 80 166         | 93 970           |
| Provisions pour impôts                                             | 121 034          |                | 121 034        |                  |
| Prov. pour renouvellement des Immo.                                |                  |                |                |                  |
| Provisions pour gros entretien et<br>grandes révisions             |                  |                |                |                  |
| Provisions pour charges sociales et<br>fiscales sur congés à payer |                  |                |                |                  |
| Autres prov. pour risques et charges                               |                  | 46 000         |                | 46 000           |
| <b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>                               | <b>1 617 259</b> | <b>279 130</b> | <b>251 200</b> | <b>1 645 189</b> |

|                                         |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prov. sur immobilisations incorporelles | 1 543 365        | 482 873          | 685 369          | 1 360 869        |
| Prov. sur immobilisations corporelles   |                  |                  |                  |                  |
| Prov. sur immo. titres mis en équival.  | 29 275           |                  |                  | 29 275           |
| Prov. sur immo. titres de participation | 2 033            |                  |                  | 2 033            |
| Prov. sur autres immo. financières      |                  |                  |                  |                  |
| Provisions sur stocks et en cours       |                  |                  |                  |                  |
| Provisions sur comptes clients          | 2 000 064        | 437 385          | 174 926          | 2 267 523        |
| Autres provisions pour dépréciation     | 420 265          | 356 686          | 426 265          | 356 688          |
| <b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>     | <b>4 001 802</b> | <b>1 274 947</b> | <b>1 266 580</b> | <b>4 006 989</b> |

|                      |                  |                  |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>5 618 861</b> | <b>1 551 077</b> | <b>1 517 760</b> | <b>5 652 178</b> |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|



# Tableau de variation des capitaux propres

Période du 01/01/25 au 31/12/25

FHH - Foncière HH

|                                        | Solde Initial      | Augmentation      | Diminution  | Solde Final        |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------|--------------------|
| Capital social                         | 235 181 568        | 13 724 192        |             | 248 905 760        |
| Primes liées au capital social         | 128 788 796        | 8 652 206         |             | 137 421 004        |
| Écart de réévaluation                  |                    |                   |             |                    |
| Réserves                               |                    |                   |             |                    |
| Réserve légale                         | 183 381            |                   |             | 183 381            |
| Réserves indisponibles                 |                    |                   |             |                    |
| Réserves statutaires ou contractuelles | 28 638             |                   |             | 28 638             |
| Réserves réglementées                  |                    |                   |             |                    |
| Autres réserves                        | 1 963 272          |                   | 1 103 016   | 860 256            |
| Écart d'équivalence                    |                    |                   |             |                    |
| Report à nouveau                       |                    |                   |             |                    |
| Résultat de l'exercice                 | (1 103 016)        | (2 375 880)       | (1 103 016) | (2 375 880)        |
| Subventions d'investissement           | 141 788 533        | 9 049 690         |             | 151 639 423        |
| Provisions réglementées                |                    |                   |             |                    |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>506 792 172</b> | <b>29 850 439</b> |             | <b>536 642 602</b> |

Tableau des filiales et des participations

| Informations financières                                                                  |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------|
|                                                                                           |           | Capital propre | Quota part du capital détenu (en pourcentage) | Valeur comptable des titres détenus |         | Montant net des prêts et avances consentis par la société | Chiffres d'affaires hors taxes du dernier exercice clos | Résultat (avant ou après impôts) des | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Observations |
|                                                                                           |           | Brute          |                                               | Nette                               |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| Filiales et participations                                                                |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| Renseignements concernant les filiales (+ 50 % du capital détenu par la société)          |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| 1. Renseignements détaillés pour chaque filiale                                           |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| 2. Renseignements globaux pour les filiales non reprise au 1.                             |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| A. Total des filiales                                                                     |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société) |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| 1. Renseignements détaillés pour chaque participation                                     |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| 1. IS-OM                                                                                  | 1 128 079 | 37,56%         | 418 000                                       | 418 000                             | 0       | 26 138                                                    | 5 273                                                   | 0                                    |                                                            | Néant        |
| 2. Renseignements globaux pour les filiales non reprise au 1.                             |           |                |                                               |                                     |         |                                                           |                                                         |                                      |                                                            |              |
| B. Total des participations                                                               |           | 1 128 079      | 37,56%                                        | 418 000                             | 418 000 | 0                                                         | 26 138                                                  | 5 273                                | 0                                                          | Néant        |
| C. Total des filiales et des participations                                               |           | 1 128 079      | 37,56%                                        | 418 000                             | 418 000 | 0                                                         | 26 138                                                  | 5 273                                | 0                                                          | Aucun        |

# État des Créances et Dettes

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/26 au 31/12/25

| ÉTAT DES CRÉANCES                         | Montant brut      | A 1 an au plus    | A plus d'1 an     |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>              |                   |                   |                   |
| Créances rattachées à des participations  |                   |                   |                   |
| Prêts (1) (2)                             |                   |                   |                   |
| Autres créances immobilisées              | 23 239            |                   | 23 239            |
| <b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>      | <b>23 239</b>     |                   | <b>23 239</b>     |
| <b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>               |                   |                   |                   |
| Avances et acomptes sur commandes         |                   |                   |                   |
| Créances clients                          | 7 715 322         | 7 715 322         |                   |
| Personnel et charges sociales à récupérer | 1 008             | 1 008             |                   |
| État et autres collectivités publiques    | 42 890 674        | 13 010 394        | 29 880 280        |
| Groupes & organismes apparentés           | 751 239           | 751 239           |                   |
| Débiteurs divers                          | 1 960 255         | 1 651 317         | 108 938           |
| <b>TOTAL de l'actif circulant :</b>       | <b>53 318 496</b> | <b>23 329 279</b> | <b>29 989 218</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                      | <b>53 341 735</b> | <b>23 329 279</b> | <b>30 012 457</b> |

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(2) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

| ÉTAT DES DETTES                         | Montant brut       | A 1 an au plus    | De 1 à 5 ans      | A plus de 5 ans    |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Emprunts et dettes                      | 179 406 546        | 7 599 750         | 13 778 596        | 153 028 198        |
| Emprunts et dettes financières diverses | 10 505 887         | 878 304           | 3 175 782         | 6 511 801          |
| Conf., Fédéralion, Asso. & organ. appar | 83 902             | 83 902            |                   |                    |
| <b>TOTAL :</b>                          | <b>190 056 335</b> | <b>8 561 955</b>  | <b>21 954 380</b> | <b>159 639 999</b> |
| Fournisseurs et comptes rattachés       | 1 272 580          | 1 272 580         |                   |                    |
| Usagers avances reçues                  |                    |                   |                   |                    |
| Dettes relatives au personnel           | 532 784            | 532 784           |                   |                    |
| État et autres collectivités publiques  | 744 310            | 744 310           |                   |                    |
| Autres dettes                           | 365 421            | 365 421           |                   |                    |
| <b>TOTAL :</b>                          | <b>2 915 095</b>   | <b>2 915 095</b>  |                   |                    |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                    | <b>192 971 430</b> | <b>11 477 051</b> | <b>24 954 380</b> | <b>169 539 999</b> |

# Produits à Recevoir

FHM - Finicière HH

Période du

01/01/25

au 31/12/25

| MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR<br>INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN | Montant          |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Immobilisations financières                                                 |                  |
| Créances rattachées à des participations                                    |                  |
| Autres immobilisations financières                                          |                  |
| Créances                                                                    |                  |
| Créances clients et comptes rattachés                                       | 701 404          |
| Personnel                                                                   |                  |
| Organismes sociaux                                                          |                  |
| État                                                                        |                  |
| Divers, produits à recevoir                                                 | 842 443          |
| Autres créances                                                             |                  |
| Valeurs Mobilières de Placemont                                             |                  |
| Disponibilités                                                              | 105 599          |
| <b>TOTAL</b>                                                                | <b>1 649 446</b> |

Charges à Payer

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/25 au 31/12/25

| MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN | Montant   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Emprunts obligataires convertibles                                   |           |
| Autres emprunts obligataires                                         |           |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit               | 2 214 138 |
| Emprunts et dettes financières divers                                |           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                             | 70 983    |
| Dettes fiscales et sociales                                          | 1 051 128 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                      |           |
| Disponibilités, charges à payer                                      |           |
| Autres dettes                                                        | 19 600    |
| TOTAL                                                                | 3 363 028 |



Charges et Produits Constatés d'Avance

Période du 01/01/25 au 31/12/25

FHH - Foncière HH

| RUBRIQUES                          | Charges | Produits |
|------------------------------------|---------|----------|
| Charges ou produits d'exploitation | 105 213 |          |
| Charges ou produits financiers     |         |          |
| Charges ou produits exceptionnels  |         |          |
| TOTAL                              | 105 213 |          |