

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

Société en commandite par actions au capital de 253.752.008 €

69 chemin de Vassieux
69300 Caluire-et-Cuire
339 804 858 RCS LYON

PROSPECTUS

Prospectus mis à la disposition du public à l'occasion de :

- L'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 12.533.000€, dont une prime d'émission de 4.897.000€, par émission de 83 000 actions nouvelles, au prix unitaire de 151€ par action, à raison de 1 action nouvelle pour 33 actions anciennes avec la mise en place d'une faculté d'extension : en fonction de l'importance de la demande, la société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 12.533.000€ pouvant être porté à 14.412.950€, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription à titre libre (demandes de souscriptions faites en dehors de la période de souscription à titre irréductible). Ainsi, le nombre initial de 83.000 actions nouvelles pourrait être augmenté de 12.450 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 95.450 ;
- L'émission suivie de la cession à des tiers qui en feront la demande de 60.000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01€, soit un produit brut de cession de 600€. Ces BSA, détenus par la Fédération Habitat et Humanisme en vertu d'une émission réservée au prix unitaire de 0,01€ décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 11 juin 2026, donnent chacun droit à la souscription d'une action au prix de 151€, dont une prime d'émission de 59€. La levée de fonds issue de la cession, puis de l'exercice de ces 60.000 BSA, représente un produit brut de 9.060.000€, dont une prime d'émission de 3.540.000 €.

L'émission de 83.000 actions nouvelles et l'exercice des 60.000 BSA cédés représentent un produit brut total de 21.593.000€, dont une prime d'émission de 8.437.000€ qui peut être portée, si la clause d'extension de 15% est réalisée, à 23.472.950€ dont une prime d'émission de 9.171.550€.

Périodes de souscription :

- Du 17 août 2026 au 31 décembre 2026 inclus pour les actions (du 17 août au 4 septembre pour la période de souscription à titre irréductible),
- Du 17 août au 16 octobre 2026 inclus pour la période de souscription des BSA par la Fédération Habitat et Humanisme
- Du 08 février 2027 au 11 juin 2027 inclus pour les BSA.



Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce Prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129. L'approbation n'implique pas la vérification de l'exactitude de ces informations par l'AMF. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du Prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le Prospectus a été approuvé le 30 juillet 2026 et est valide jusqu'au 11 juin 2027, et devra pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 26-299

Le présent prospectus est disponible sans frais auprès du site de l'entreprise www.habitat-humanisme.org et du site de l'AMF www.amf-france.org, ainsi qu'au siège social de la Société.

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	5
RESUME DU PROSPECTUS	7
Section 1 : Introduction	7
Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur	7
Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières	10
Section 4 : Informations-clés sur l'offre publique de valeurs mobilières	12
I- DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 1 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)	14
1. FACTEURS DE RISQUE	14
1.1 Classement des principaux facteurs de risque	14
1.2 Risques lié à l'activité de l'Émetteur	15
1.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal	19
1.4 Risques financiers	26
1.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité	29
1.6 Risques juridiques	32
2. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	33
2.1 Responsable du prospectus	33
2.2 Attestation du responsable du prospectus	33
2.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert	33
2.4 Déclaration relative aux informations provenant de tiers	34
2.5 Approbation de l'autorité compétente	34
3. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE	34
3.1 Informations concernant l'Emetteur	34
3.2 Aperçu des activités	35
3.3 Structure organisationnelle	42
3.4 Investissements	43
3.5 Informations sur les tendances	49
3.6 Prévisions ou estimations du bénéfice	50
4. RAPPORT DE GESTION	51
4.1 Analyse de l'évolution des capitaux, flux de trésorerie et de la structure de financement de la Société et informations complémentaires au rapport de gestion	51
5. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	55
5.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale	56
5.2 Rémunération et avantages	62
5.3 Participations et stock-options	62
5.4 Déclaration relative au code de gouvernement d'entreprise	62
6. INFORMATIONS FINANCIERES	62
6.1 Informations financières historiques	62
6.2 Informations financières intermédiaires et autres	63
6.3 Audit des informations financières annuelles	63
6.4 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	64

6.5	Informations financières pro forma.....	64
7.	INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES.....	64
7.1	Principaux actionnaires	64
7.2	Procédures judiciaires et d'arbitrage	66
7.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	66
7.4	Transactions avec des parties liées.....	67
7.5	Capital social.....	67
7.6	Acte constitutif et statuts	70
7.7	Contrats importants	71
8.	POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES	72
9.	DOCUMENTS DISPONIBLES	72
II-	NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 11 et 18 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) No 2019/980 DE LA COMMISSION.....	72
1.	FACTEURS DE RISQUES.....	72
2.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	77
2.1	Responsable du prospectus.....	77
2.2	Attestation du responsable du prospectus	77
2.3	Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert.....	77
2.4	Déclaration relative aux informations provenant de tiers.....	77
2.5	Approbation de l'autorité compétente	77
2.6	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	77
2.7	Informations supplémentaires	77
2a.	RAISONS DE L'OFFRE, UTILISATION DU PRODUIT ET COUT DE L'EMISSION	78
3.	DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET.....	79
4.	CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES.....	79
4.1	Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes	79
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents.....	80
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre	80
4.4	Devise d'émission	81
4.5	Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles.....	81
4.6	Autorisations	83
4.7	Dates prévues des émissions	87
4.8	Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières	87
4.9	Régime fiscal des Actions émises	88
4.10	Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur.....	98
4.11	Législation en matière d'acquisition, d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières	98
4.12	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil.....	98
5.	MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION	98
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	98
5.2	Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières.....	104

5.3	Notification aux souscripteurs.....	105
5.4	Etablissement des prix.....	105
5.5	Placement et prise ferme	107
5.6	Admission à la négociation et modalités de négociation.....	108
5.7	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	108
5.8	Dilution	108
6.	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES SOUS-JACENTES ET LEUR EMETTEUR.....	111
7.	INFORMATIONS SUR LE CONSENTEMENT	111

ANNEXES AU PROSPECTUS

Annexe A :	Organigramme fonctionnel de la Société
Annexe B :	Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
Annexe C :	Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2025
Annexe D :	Comptes annuels relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2025 et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes
Annexe D bis :	Tableaux de flux de trésorerie relatifs aux exercices clos au 31 décembre 2025 et 2024 et rapport du commissaire aux comptes
Annexe E :	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées
Annexe F :	Rapport d'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025 de la Foncière Habitat et Humanisme
Annexe G :	Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

PRÉAMBULE

Le Prospectus est composé :

- du résumé du prospectus, conforme à l'article 7 du règlement (UE) 2017/1129 de la Commission,
- du document d'enregistrement du prospectus de Foncière Habitat et Humanisme (Partie I), conforme à l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission,
- de la note relative aux valeurs mobilières à émettre (Partie II), conforme aux annexes 11 et 18 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission.

Conformément à la publication de l'ESMA intitulée « Prospectus requirements in the period prior to the amendments to the Delegated Regulation » publiée le 7 mai 2026, le prospectus est basé sur le règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission, tel que modifié, tenant compte des amendements introduits par le règlement (UE) 2024/2809 ainsi que de l'acte délégué C/2026/2876 adopté par la Commission européenne le 7 mai 2026, lequel n'est pas encore entré en application à la date du présent prospectus.

Dans le résumé du Prospectus (le "**Résumé**") et le Prospectus, les termes précédés d'une majuscule décrits ci-dessous ont la signification suivante :

Actions	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société
AIS	désigne les Agences Immobilières à vocation Sociale
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers
APL	désigne Aide Personnalisée au Logement
Association	désigne les Associations de loi 1901, membres du Mouvement
BDT	désigne Banque des Territoires (métier de la Caisse des Dépôts et Consignations)
BSA	désigne Bon de Souscription d'Action
CDC	désigne la Caisse des Dépôts et Consignations
CDHR	désigne Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus
CGI	désigne le Code Général des Impôts
CMF	désigne le Code Monétaire et Financier
Conseil de Surveillance	désigne le Conseil de Surveillance de la Société
DPS	désigne Droit Préférentiel de Souscription
Emetteur	désigne Foncière d'Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 83.000 Actions et de 60.000 BSA, objets du Prospectus
ESUS	désigne Entreprise Solidaire d'Unité Sociale
Fédération ou Fédération Habitat et Humanisme ou Fédération HH	désigne la Fédération Habitat et Humanisme, Association de loi 1901 reconnue d'utilité publique, identifiée au RCS de LYON sous le numéro 395 060 262, ayant son siège social à LYON (69007), 9 rue Mathieu Varille, actionnaire de la Société
Gérance	désigne la gérance de la Société, c'est à dire la société SARL FG2H
Investisseur(s)	désigne tout investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, dans la Société, à l'exclusion des <i>US Persons</i> au sens de la réglementation américaine
IR	désigne Impôt sur le Revenu
Mouvement	désigne le mouvement habitat et Humanisme, composé notamment de la Fédération, des Associations et de la Société
Offre	désigne l'offre au public de 83.000 Actions d'une valeur nominale de 92 euros émises avec prime d'émission de 59 euros de la Société présentée dans le cadre du Prospectus
PEA	désigne Plan Epargne en Actions

PME	désigne Petites et Moyennes Entreprises
Prospectus	désigne le présent prospectus de l'Offre
PSP	désigne Plan Stratégique de Patrimoine
Résumé	désigne le présent résumé du Prospectus
RG AMF	désigne le règlement général de l'AMF
SIEG	désigne Services d'Intérêt Economique Général
Société ou FH&H	désigne la société Foncière d'Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 83.000 Actions et 60.000 BSA objet du Prospectus
Statuts	désigne les statuts de la Société
TEPA	désigne Travail, Emploi et Pouvoir d'Achat
VEFA	désigne Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

En application de l'article 19 du Règlement (UE) n°2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent prospectus :

- les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et le rapport d'audit correspondant figurant au paragraphe 5.1.1 du prospectus approuvé par l'AMF sous le n°25-318 en date du 31 juillet 2025 et disponible sur le site Internet de la Société (www.habitat-humanisme.org) ;

Les informations figurant sur le site internet mentionné par les liens hypertextes <https://www.habitat-humanisme.org/> et <https://www.habitat-humanisme.org/finance-epargne-solidaire/foncieres-solidaires/investir-dans-la-fonciere/>, pages 6, 35 et 72 du présent prospectus ne font pas partie du prospectus. À ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

RESUME DU PROSPECTUS

Section 1 : Introduction

Sous-section 1.1 : Nom et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières (codes ISIN) :

Nom : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les Actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118

Sous-section 1.2 : Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (IEJ) :

Foncière d'Habitat et Humanisme (la "**Société**" ou l'"**Emetteur**" ou "**La Foncière**"), société en commandite par actions constituée en vertu des lois françaises, ayant son siège social au 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 339 804 858 RCS Lyon. Associé commandité : SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme ; Gérante de la Foncière représentée par ses 2 co-gérants (Pascal TISSEAU et Francois BOUCHARD) ; agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). Commanditaires : Conseil de Surveillance, 10 membres (y compris son Président, Pierre JAMET). LEI : 9695000T1TDCLZR4F713

Sous-section 1.3 : Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le prospectus :

Autorité des marchés financiers (l'"AMF"), 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

Sous-section 1.4 : Date d'approbation du prospectus : 30 juillet 2026

Sous-section 1.5 : Avertissements

Le présent résumé (le "**Résumé**") doit être lu comme une introduction au prospectus (le "**Prospectus**"). Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le Résumé que pour autant que le contenu du Résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations-clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur

Sous-section 2.1 : Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?

(a) Siège social, forme juridique, IEJ (LEI), droit régissant les activités et pays d'origine :

Siège social : 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; Forme juridique : société en commandite par actions ; IEJ (LEI) : 9695000T1TDCLZR4F713 ; numéro d'immatriculation (SIREN) : 339 804 858 RCS Lyon ; Droit régissant les activités : droit français ; Pays d'origine : France.

- (b) **Principales activités** : La Foncière permet d'acquérir, de rénover et de réhabiliter les logements qu'elle met à disposition des Associations du Mouvement Habitat et Humanisme pour permettre aux personnes et familles en difficulté 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. L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines d'opérations : (i) la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI¹ soit ANAH-PST² ou à la marge de conventions PLUS³ ou PLS⁴), et (ii) la gestion du patrimoine immobilier pour l'essentiel sur des biens lui appartenant en propre et, plus marginalement, sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques ou à réhabilitation. Les acquisitions foncières concernent également des appartements achetés en VEFA, parfois à des conditions financières préférentielles en fonction de la politique de soutien aux bailleurs sociaux de la commune. Au 31 décembre 2025, la Société gère un parc de 6 235 logements individuels et collectifs pour une valeur brute immobilisée (immobilisations corporelles et incorporelles) d'environ 759 M€. Au 30 juin 2026, 147 nouveaux logements ont été mis en service sur le 1^{er} semestre.

¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

² ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

(c) **Principaux actionnaires de l'Emetteur, contrôle et détention** : Au 30 juin 2026 (après réalisation de l'ensemble des opérations de fusion, d'apport et d'augmentation de capital réservée à la Fédération), la répartition du capital est la suivante :

	Au 31 décembre 2025		Au 30 juin 2026	
	Nombre d'actions	%	Nombre d'actions	%
Fédération Habitat et Humanisme	86 706	3,21%	109 440	3,97%
Associations Habitat et Humanisme	84 941	3,14%	83 300	3,02%
Autocontrôle	7 860	0,29%	13 355	0,48%
Congrégations et associations	27 673	1,02%	53 205	1,93%
SOUS TOTAL MOUVEMENT ET ASSOCIATIONS	207 180	7,66%	259 300	9,40%
(1)				
Fonds de Gestion Epargne Solidaire	950 637	35,14%	964 676	34,98%
Autres personnes morales	81 935	3,03%	56 673	2,05%
(2) SOUS TOTAL FONDS ET AUTRES PERSONNES	1 032 572	38,17%	1 021 349	37,03%
(3)=(1)+(2)				
MORALES	1 239 752	45,83%	1 280 649	46,43%
(3)				
PERSONNES				
(4) PHYSIQUES	1 465 528	54,17%	1 477 525	53,57%
(4)				
TOTAL				
(5)=(3)+(4)	2 705 280	100,00%	2 758 174	100,00%

Droits de vote différents : en raison de son statut juridique de société en commandite par actions, la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires, dont les droits sont différents. Il est à noter en particulier que les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne peuvent être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité. Contrôle : il n'existe aucun contrôle de la société par un commanditaire, mais il existe, en revanche, un contrôle par l'associé commandité qui nomme seul le gérant. L'associé commandité est la SARL FG2H (détentricer d'action), entièrement contrôlée par la Fédération.

(d) **Identité des principaux dirigeants** : Fondateur et Président du Mouvement Habitat et Humanisme : M Bernard DEVERT ; Gérants de la Foncière : SARL FG2H représentée par ses 2 co-gérants M Pascal TISSEAU et M Francois BOUCHARD ; Président du Conseil de Surveillance : Pierre JAMET

(e) **Identité des contrôleurs légaux des comptes** : Ernst & Young et Autres, Auditex (suppléant)

Sous-section 2.2 : Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?

- Les informations financières clés sont extraites des comptes sociaux de la Société établis suivant les règles et principes comptables français. Les rapports d'audit du commissaire aux comptes sont sans réserve et sans observation concernant l'exercice 2024. Au titre de l'exercice 2025, le rapport d'audit du commissaire aux comptes inclut une observation en lien avec le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC 2022-06.
- La Société ne produit pas d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière n'est à noter entre le 1er janvier 2026 et la date du prospectus.

Enfin, le fonds de roulement net est suffisant au regard des obligations de la Foncière au cours des 12 prochains mois à compter de l'approbation du présent prospectus.

Compte de résultat en K€	2025	2024	2024 pro forma ⁵
Total des produits d'exploitation	39 406	34 066	36 130
Résultat d'exploitation	662	244	1 820
Résultat net	- 2 376	- 1 103	- 1 103
Croissance des produits d'exploitation d'une année sur l'autre	16 %	8 %	9 %
Marge bénéficiaire d'exploitation	2 %	1 %	5 %
Marge bénéficiaire nette	-6 %	- 3 %	- 3 %
Nombre d'actions (unité)	2 705 280	2 556 104	2 556 104
Résultat par action	- 0,878	- 0,432	- 0,432

Bilan en K€	2025	2024
Total du bilan	734 788	690 045
Total des capitaux propres	536 643	506 792
Dettes financières brutes	190 056	176 525
VMP et trésorerie	70 095	87 287
Dettes financières nettes (dette fin - VMP - trésorerie)	119 961	89 238

État des flux de trésorerie en K€	2025	2024
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	4 699	3 677
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-57 959	- 23 000
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	36 067	33 260
Variation de trésorerie	-17 192	13 937

⁵ Les données 2024 ont été retraitée en proforma afin de présenter des données homogènes et comparatives avec les données 2025 qui ont été établies conformément à la nouvelle Règlementation ANC 2022-06

Sous-section 2.3 : Quelles sont les risques spécifiques à l'Emetteur ?

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette (*)
--------------------	--------------------------	-----------------	---------------------

2.3.1 Risque lié à l'activité de l'Emetteur

2.3.1.1 Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation

Moyen

Elevé

Elevé

L'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. De même, la construction, la restructuration d'un bien ou la conduite de travaux de rénovation nécessitent l'obtention d'autorisations administratives, le respect des réglementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Société à des recours des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation. Par ailleurs, les entreprises réalisant les travaux immobiliers peuvent s'avérer défaillantes en cours de réalisation desdits travaux. Enfin, les coûts des travaux de réhabilitation des logements peuvent évoluer en fonction de la conjoncture économique.

2.3.1.2 Risque lié à la maintenance des biens immobiliers

Moyen

Moyen

Faible

Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités générateurs de risques pour les occupants.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette (*)
--------------------	--------------------------	-----------------	---------------------

2.3.2 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal

2.3.2.1 Risque de dépendance à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social

Moyen

Elevé

Moyen

L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social (perte ou diminution des subventions d'investissement et des aides apportées aux Associations ; modification des conditions de plafonds de loyers et des niveaux de revenu maximum des futurs locataires qui pourrait modifier les locataires et le parc de logement actuels ; modification des conditions d'octrois des emprunts auprès de la Banque des Territoires).

2.3.2.2 Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur

Moyen

Moyen

Moyen

L'article 199 terdecies-0 AB du CGI, précisé par le décret n°2020-1186, instaure une réduction d'impôt sur le revenu (IR-SIEG) au taux de 25% pour 2025, ramené à 18% à compter du 1^{er} janvier 2028, propre aux sociétés ESUS ayant conclu une convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général ("Convention SIEG"). La Société peut prétendre à l'application de ce régime dès lors qu'elle est titulaire (i) depuis le 6 octobre 2020, d'une Convention SIEG conclue avec le Ministère chargé du Logement visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leurs ressources, ayant fait l'objet, le 20 juillet 2022, d'un avenant permettant de sécuriser la validité de la Convention SIEG pendant une durée de 10 ans expirant le 31/12/2029 et ayant pour objet de prévoir les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration en cas de dépassement du plafond égal au plus petit montant entre 40 M€ et celui calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts ; et (ii) depuis le 17 juin 2022, suite à son renouvellement par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône en application de l'arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 16 juin 2027, de l'agrément ESUS renouvelé. Cet avantage fiscal (IR-SIEG) reste subordonné à la conservation, par le souscripteur, des actions souscrites pendant 5 ans, en cas de cession d'actions, ou pendant 7 ans, en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la Société). Les actions souscrites donnant lieu à l'avantage fiscal ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation, ni dans un plan d'épargne « avenir climat ».

Ce régime pourrait être remis en cause si la Société ne respecte pas le cadre de ce dispositif, en particulier en cas de perte de l'agrément ESUS ou en cas de caducité de la Convention SIEG. En revanche, les avantages fiscaux octroyés avant l'éventuelle perte des agréments ESUS et SIEG ne seraient pas remis en cause. Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est cependant considéré comme faible par la Société.

2.3.2.3 Risque de perte du statut SIEG et/ou de l'agrément ESUS

Faible

Elevé

Faible

Le bénéfice des avantages fiscaux, en fonction de la réglementation en vigueur à la date du Prospectus, est lié aux agréments SIEG et ESUS dont est titulaire la Société. L'agrément ESUS obtenu le 17 juin 2022 arrivera à échéance le 16 juin 2027. La

Société procédera aux démarches nécessaires pour obtenir son renouvellement à l'automne 2026 et est confiante quant à sa capacité à obtenir ce renouvellement. Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est donc considéré comme faible par la Société. Le statut SIEG et l'agrément ESUS permettent à la Société de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, tant au vu des impôts, des subventions, que des déductions fiscales qu'elle permet d'octroyer. La disparition de ces statuts pénaliserait le développement futur de la Société, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine existant et à sa gestion. Néanmoins, pour les limiter, la Société a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette (*)
2.3.3 Risque financier			
2.3.3.1 Risque de non-paiement des loyers	Élevé	Moyen	Moyen

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et de remboursement d'emprunt.

2.3.3.2 Risque de vacances des logements	Élevé	Moyen	Moyen
--	-------	-------	-------

Les loyers représentant la principale source de revenus de la Société, le risque de vacance des logements entraîne une moindre facturation de ces revenus locatifs. La Société distingue la vacance choisie (liée à des travaux de réhabilitation du patrimoine), de la vacance subie (travaux à la suite de livraison d'un logement, pour vente...). Le risque de vacance auquel est exposé la Société est un risque organisationnel et non un risque de marché, dans un contexte de forte demande de logements sociaux. En cas de très forte vacance, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et de remboursement d'emprunt.

2.3.3.3 Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunt	Moyen	Moyen	Moyen
---	-------	-------	-------

Les prix de revient, les taux des emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires (qui sont adossés au taux du livret A), les dépenses et les recettes sont impactés par l'inflation française. Dans un contexte d'augmentation des coûts qui ne pourraient pas être répercutés notamment sur les recettes, la Société pourrait être contrainte de limiter son activité d'acquisition – réhabilitation et de porter une attention particulière à l'évolution de ses charges mais aussi de celles de ses locataires en situation de fragilité.

2.3.3.4 Risque d'accès au crédit	Faible	Moyen	Faible
----------------------------------	--------	-------	--------

La Société finance en grande partie ses investissements (45% sur les logements réceptionnés en 2025) par le recours aux prêts d'établissements financiers, dont une très grande partie auprès de la Banque des Territoires à des taux préférentiels. Ce financement est réalisé projet par projet. Dans le cadre de l'analyse de chaque projet, en cas de non-respect des critères financiers propres à la Banque des Territoires, cette dernière pourrait décider de refuser le financement du projet.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette (*)
2.3.4 Risque juridique			
2.3.4.1 Risque lié aux pouvoirs de la Gérance	Faible	Faible	Faible

Les gérants disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Les dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et les statuts de la Société prévoient, en outre, que la révocation des gérants ne peut résulter que d'une décision des associés commandités, donc avec l'accord des gérants eux-mêmes. Ce pouvoir étendu pourrait créer une source potentielle de conflits d'intérêts.

(*) criticité nette tenant compte des mesures prises

Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières

Sous-section 3.1 : Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

A. Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

- (a) **Nature et catégorie des valeurs mobilières, code ISIN, mnémonique** : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118
- (b) **Devise, dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises** : Devise : Euro. Prix de souscription de 151 € par action : valeur nominale de 92 € et prime d'émission de 59 €. Nombre de valeurs mobilières émises : 83.000 actions nouvelles, soit 3,01% du capital au 30 juin 2026, émission qui pourra être portée à 95.450 Actions nouvelles en cas

d'utilisation intégrale de la faculté d'extension de l'offre dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit 3,46% du capital social au 30 juin 2026.

- (c) **Droits attachés aux valeurs mobilières** : Les Actions nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital porteront jouissance à compter de leur émission. Elles seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux Actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital. Les nouvelles Actions seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière en bénéficiant des droits suivants (i) un mécanisme de cession des Actions spécifique, prévoyant une clause d'agrément préalable par la gérance de la Société (voir également sous-section 3.4 du résumé sur le risque d'illiquidité des titres), (ii) un droit aux éventuels dividendes d'exercices ultérieurs considération faite que la Société n'a jamais distribué de dividendes et qu'elle ne pourra pas modifier sa politique, sur ce point, tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG⁶, (iii) un droit de vote proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, étant précisé que la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires dont les droits sont différents, comme spécifié en sous-section 2.1 du résumé, (iv) un droit préférentiel de souscription et (v) un droit de participation aux bénéfices. En cas de liquidation, en vertu de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 (dite Loi ESS), le boni de liquidation doit être dévolu uniquement à une autre entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire.

B. Émission, cession et exercice de BSA

- (a) **Émission des BSA** : Nombre de BSA émis : 60.000 BSA au maximum qui seraient souscrits par la Fédération. Période de souscription : du 17 août 2026 au 31 décembre 2026 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société. Devise : Euro. Prix unitaire : 0,01 €. Prix d'exercice : 151 € (1 BSA pour 1 Action) et délivré sous la forme nominative à la Fédération.
- (b) **Cession des BSA** : Période et prix de cession : à partir du 08 février 2027 jusqu'au 11 juin 2027, au même prix à des actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Foncière. BSA non exercés après le 11 juin 2027 deviendront caducs. Tiers habilités pour l'exercice des BSA : les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux, les Associations, les congrégations religieuses, les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques, les Fonds Solidaires et les Fonds ISR, les SCPI, les compagnies d'assurance et mutuelles, les sociétés d'investissement.
- (c) **Droits attachés aux BSA** : Parité d'exercice des BSA à émettre : les BSA à émettre pourront être exercés par leurs détenteurs qui les auront acquis préalablement à la Fédération, à raison d'un BSA pour une action nouvelle durant la période du 08 février 2027 au 11 juin 2027. Les Actions nouvelles issues de l'exercice des BSA seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux Actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de l'exercice des BSA.

C. Informations communes aux Actions ordinaires nouvelles et BSA

- (a) **Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité** : Sans objet.
- (b) **Eventuelles restrictions au libre transfert des valeurs mobilières** : Le mécanisme de cession des Actions comprend une clause statutaire d'agrément préalable par la gérance de la Foncière cf. sous-sections 3.1 A. et 3.4.
- (c) **Politique de dividende ou de distribution** : La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire.

Sous-section 3.2 : Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?

A la date du présent document, les Actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. La souscription à des Actions nouvelles (hors souscription à titre irréductible par les actionnaires actuels), ainsi que l'acquisition de BSA pour exercice immédiat, nécessitent l'agrément préalable du nouvel actionnaire par la gérance de la Foncière. Les transactions de gré à gré, qui peuvent être réalisées et qui ne concernent que les Actions, sont opérées sur la base du prix de revente fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation.

Sous-section 3.3 : Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ? Sans objet.

Sous-section 3.4 : Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?

Les risques décrits ci-dessous sont présentés par ordre d'importance. En conséquence, le risque d'illiquidité apparaît comme le risque le plus important

- (a) **Risque lié à l'illiquidité des titres émis** : Les actions émises par la Société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps au vu de la dernière évaluation annuelle. La détermination du prix par la gérance est soumise à un mécanisme de plafonnement du prix des titres posés par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts, relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve, avec le risque pour le souscripteur de ne pas pouvoir revendre ses actions. Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Société à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres, soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 31 décembre 2025, 736 165 Actions sont affranchies de l'obligation fiscale de détention de 5 ans

⁶ conformément à l'article 199 terdecies-0 AB II-2.-5°, la Société ne peut procéder à aucune distribution de dividende pendant toute la durée de la convention tenant lieu de mandat de SIEG (Service d'Intérêt Économique Général), soit jusqu'au 31 décembre 2029.

représentant 27% du capital social et, sur la base d'un prix de 151€, un montant théorique de revente de 111,2M€. Au 31 décembre 2025, les disponibilités de la Société (trésorerie et valeurs mobilières de placement) s'élevaient à 70,1M€. La Société pourrait donc se trouver dans une situation où le montant des demandes de remboursement des Actions serait supérieur à la trésorerie disponible à la date de la demande

- (b) **Risque lié à la fluctuation de la valeur de l'action** : Les Actions de la Société ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les Actions, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et d'exercice de BSA ou lors d'opérations de revente pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps, dans la limite légale susmentionnée (mécanisme de plafonnement du prix des titres posé par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI). Sans préjuger des fluctuations à venir, l'évolution de la valeur de l'Action au cours des 15 dernières années montre une constante stabilité.
- (c) **Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre** : Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en Actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée. Il convient de noter, toutefois, qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations d'augmentation de capital (hors souscription de BSA) ont été réalisées au minimum à 100%.
- (d) **Risque lié à l'investissement en capital** : Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.
- (e) **Dilution** : Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'Actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués.

Section 4 : Informations-clés sur l'offre publique de valeurs mobilières

Sous-section 4.1 : À quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

(a) Conditions de l'offre :

L'objectif d'une opération de levée de fonds réalisée en trois phases successives (augmentation de capital puis émission/cession/exercice de BSA, puis le cas échéant exercice de la clause d'extension) est double : a) du point de vue des souscripteurs, elle permet à toute personne intéressée par les missions de la Société de devenir actionnaire de la société sur une période quasiment continue du mois d'août 2026 au mois de juin de 2027; b) du point de vue de la Société, elle permet de collecter les fonds nécessaires à la réalisation de ses projets selon un rythme approprié à ses engagements et à ses besoins de trésorerie. **Augmentation de capital avec maintien du DPS au numéraire** : le prix de souscription des 83.000 Actions nouvelles à créer est de 151€ par action, à libérer totalement à la souscription, dont 92€ de valeur nominale et 59€ de prime d'émission. La souscription ne donne lieu à aucun frais pour le souscripteur. **Emission, cession et exercice des BSA** : l'émission réservée porterait sur 60.000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA. L'acquisition des BSA, comme leur exercice, ne donneront lieu à aucun frais pour le souscripteur. Le prix d'émission des Actions nouvelles est identique au prix d'exercice des BSA : il correspond à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés. **Pour le placement des Actions proposés dans le cadre des deux opérations**, la Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle fait néanmoins appel à la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les deux opérations ne font pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

(b) Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'Actions nouvelles	BSA
30/07/2026	Obtention de l'approbation du prospectus par l'AMF	Obtention de l'approbation du prospectus par l'AMF
10/08/2026	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>
17/08/2026	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
04/09/2026	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
07/09/2026	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non-actionnaires et aux actionnaires à titre réductible (phase 2)	
Avant 16/10/2026		Souscription des 60.000 BSA par la Fédération
A compter du 31/12/2026	Clôture de la période de souscription de la phase 2 – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension (15% d'Actions complémentaires) (phase 3)	
Avant le 15/01/2027	PV de la gérance validant l'augmentation de capital. Dans le mois qui suit : inscription des titres au nominatif et attestation d'actionnaire	
08/02/2027 au 11/06/2027		Période de cession des BSA et de souscription concomitante des Actions

(c) **Détails de l'admission à la négociation sur un marché réglementé** : Néant

(d) **Incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital**

La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 30/06/2026 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie comme suit :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	30/06/2026
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 83000 actions provenant de l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice de 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 62250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	0,98%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,97%
Cas 3: Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 95450 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2026 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des 52.894 BSA 2025, étant précisé que ces opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, de 7.934.100 euros pour 52.894 actions nouvelles émises.

(e) **Dépenses liées à l'émission** : environ 80.000 € TTC.

Sous-section 4.2 : Qui est l'offreur et/ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation ? La Société est l'offreur des Actions émises et des BSA émis au profit de la Fédération. Les BSA seront cédés par la Fédération aux investisseurs. Les titres proposés à l'offre ne sont pas destinés à faire l'objet d'une cotation.

Sous-section 4.3 : Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

Raisons de l'offre : Les fonds collectés lors de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire ainsi que les fonds collectés lors de l'émission et l'exercice des BSA seront entièrement affectés au financement des opérations de construction et d'acquisition-amélioration des logements de la Société. Globalement, le financement des opérations est assuré en moyenne à hauteur de 35 à 45% en fonds propres, 20 à 25% par des subventions et le solde par des prêts à taux privilégiés.

Montant net du produit : Pour l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire, dans l'hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l'augmentation de capital, seraient souscrites, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 12.533.000€, dont une prime d'émission de 4.897.000€. Si la faculté d'extension de 15% est mise en place, le produit d'émission peut être porté à 14.412.950€. Pour l'émission, cession et exercice des BSA, si tous les BSA émis sont exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9.060.000€ sur la base d'un prix d'exercice de 151€. Les dépenses liées à l'émission s'élèvent à un montant d'environ 80.000 € TTC. Ainsi, le montant du produit net de frais d'émission s'établirait entre 21.513.000€ et 23.392.950€ (avec la faculté d'extension de 15%) dans l'hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l'augmentation de capital, seraient souscrites et tous les BSA émis seraient exercés.

Convention de prise ferme : Il n'existe pas de convention de prise ferme.

Conflits d'intérêts : À la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt.

I- DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 1 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)

1. FACTEURS DE RISQUE

La Société a procédé à une revue de ses risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.

Conformément à l'article 16 du règlement prospectus, les facteurs de risque présentés ci-après se limitent aux risques spécifiques du Mouvement et demeurant significatifs après l'application des mesures de gestion des risques.

Les risques présentés ci-après sont, à la date du Prospectus, ceux dont la Société estime que la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses résultats, ses perspectives ou sa réputation. La liste de ces risques n'est toutefois pas exhaustive et d'autres risques, inconnus à la date du Prospectus, pourraient survenir et avoir un effet défavorable sur l'activité de la Société.

1.1 Classement des principaux facteurs de risque

Les facteurs de risques sont présentés ci-dessous dans un nombre limité de catégories en fonction de leur nature. Dans chaque catégorie, les facteurs de risques les plus importants sont présentés en premier (en gras).

En l'absence de hiérarchisation des catégories de risques, il convient de noter que les deux risques les plus importants pour la Société sont, d'une part, (i) un risque lié à son activité, relatif à l'acquisition, la construction et à la rénovation du patrimoine immobilier et, d'autre part, (ii) un risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal qui concerne les dispositifs fiscaux dont bénéficie la Société.

Les risques présentés ci-dessous sont classés au sein de chaque catégorie par ordre décroissant d'impact sur la Société (les premiers étant les plus impactant) et de probabilité.

Ce classement repose sur :

- (i) la probabilité nette potentielle de la concrétisation du risque après mise en place des mesures de gestion des risques (probabilité nette).
- (ii) la criticité brute correspondant à l'impact (financier/juridique/de réputation) éventuel du risque avant mise en place des mesures de gestion des risques.
- (iii) la criticité nette correspondant à l'impact (financier/juridique/de réputation) éventuel après mise en place des mesures de gestion des risques (impact net).

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
1.2 Risque lié à l'activité de l'Émetteur			
Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation	Moyen	Elevé	Elevé
Risque lié à la maintenance des biens immobiliers	Moyen	Moyen	Faible
Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation	Faible	Faible	Faible
Risque lié à l'emploi illégal des fonds investis dans la Société	Faible	Faible	Faible

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
1.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal			
Risque de dépendance à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social	Moyen	Elevé	Moyen
Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur	Moyen	Moyen	Moyen
Risque de perte du statut SIEG et/ou de l'agrément ESUS	Faible	Elevé	Faible
Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
1.4 Risque financier			
Risque de non-paiement des loyers	Elevé	Moyen	Moyen
Risque de vacance des logements	Elevé	Moyen	Moyen
Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunt	Moyen	Moyen	Moyen
Risque d'accès au crédit	Faible	Moyen	Faible
Risque de non-respect des ratios bancaires	Faible	Faible	Faible
Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
1.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité			
Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles	Faible	Faible	Faible
Risque lié à une pandémie (cas du Covid-19)	Faible	Faible	Faible
Risque lié à la gestion des ressources humaines	Faible	Faible	Faible
Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
1.6 Risques juridiques			
Risque lié au statut et aux pouvoirs de l'associé-commandité-gérant	Faible	Faible	Faible
Risque lié aux pouvoirs de la gérance	Faible	Faible	Faible

1.2 Risques lié à l'activité de l'Émetteur

Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation

Identification et description du risque

Risques techniques et de malfaçons

L'acquisition d'un bien immobilier comporte des risques liés à de possibles malfaçons du bien en lien ou non avec le non-respect des réglementations applicables sur :

- la sécurité des personnes tant sur les aspects électriques, que de l'amiante ou encore du plomb,
- la performance énergétique, (DPE) avec pour conséquence la maîtrise des charges,
- la santé publique.

De même, la construction, la restructuration d'un bien ou la conduite de travaux de rénovation nécessitent l'obtention d'autorisations administratives (notamment permis de construire, déclaration préalable, accord de commission de sécurité...), le respect des réglementations en vigueur (notamment d'atteinte à l'environnement, de danger pour la santé publique ou de mise en danger d'autrui) et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Société à des recours à des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation (cf. paragraphe "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figurent en annexe (D) du Prospectus, ainsi que le paragraphe 7.2 "Procédures judiciaires et d'arbitrage" de la première partie du Prospectus pour une description des litiges, dans lesquels la Société est engagée).

Risque de défaillance de promoteurs

Par ailleurs, un fournisseur sélectionné pour la réalisation de travaux immobiliers peut être défaillant durant la réalisation des travaux, ou à l'issue de la réception, durant la période de garantie de parfait achèvement.

Risque lié à l'environnement de marché immobilier

Aussi, la Société est tributaire des évolutions des prix des marchés de l'immobilier pour les acquisitions, ainsi que de l'évolution des prix dans le secteur du bâtiment, pour la réalisation des travaux de réhabilitation ou neufs.

A l'inverse, compte tenu de sa vocation de détention d'un parc de logement à vocation sociale et du conventionnement desdits logements pour des durées longues (40 ans en général), la valorisation du parc immobilier de la Société est peu sensible aux aléas cycliques du marché immobilier.

Également, les difficultés des marchés immobiliers résidentiels en France ont peu d'impact sur le plan d'affaires de la Société. En effet, la demande de logement social demeure très forte avec de nombreuses familles en liste d'attente pour l'attribution d'un logement social. Ainsi, les moindres livraisons constatées en 2024 et 2025 tiennent plus à des difficultés organisationnelles que des contraintes de marché.

À l'exception toutefois des programmes réalisés en VEFA avec des promoteurs immobiliers, pour lesquelles la Société est tributaire de l'atteinte des pourcentages minima de réservation des logements par ledit promoteur (généralement imposés par ses établissements financiers), dans le cas de programmes complexes avec plusieurs lots.

Mesures de gestion du risque par la Société

Risques techniques et de malfaçons

Pour remédier aux risques attachés à l'acquisition de nouveaux biens immobiliers, la Société a mis en place des procédures, des compétences techniques et juridiques de ses bénévoles de terrain, proches des biens immobiliers, d'un comité d'experts bénévoles au sein de son comité d'engagement et de professionnels salariés de la Société. Les équipes s'appuient sur des compétences extérieures en cas de nécessité et tous les achats sont réalisés avec des professionnels de l'immobilier (lorsque la taille du projet le nécessite) sous le regard des équipes techniques et juridiques de la Société.

Par ailleurs, afin de pallier le risque de malfaçons, la Société s'assure de la validité de l'assurance en garantie décennale des entreprises titulaires des lots de travaux.

De même, pour ce qui concerne les risques liés à la construction et à la rénovation, la Société recourt systématiquement à des professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle) et pré-instruit les dossiers auprès des services de la ville et de la préfecture avant le dépôt officiel des demandes de travaux. De même, toutes les assurances sont prises pour couvrir les risques sur les travaux.

Également, la sélection des sociétés chargées de réaliser les travaux font l'objet de procédures d'appels d'offres, la Société s'assurant de la diversification des entreprises retenues et du suivi par les équipes de la Société des prestations fournies.

Par ailleurs, la Société réorganise ses processus décisionnels afin de s'assurer de la viabilité, notamment financière et juridique, des projets sociaux et immobiliers à chaque grande étape du projet : faisabilité du projet, signature de l'acte authentique d'acquisition de l'assiette foncière, ordre de service des travaux..., ainsi que lors de toute modification significative de l'opération.

Risque de défaillance des promoteurs

Par ailleurs, afin de couvrir le risque de défaillance en cours de travaux, ou durant la période garantie de parfait achèvement, la Société peut avoir recours à des Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), qui permet à la Société de bénéficier d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) extrinsèque, délivrée par un établissement financier, lequel assumera la réalisation des travaux en cas de défaillance.

Dans le cas de travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage directe, la Société sélectionne les entreprises dans le cadre d'appels d'offre dont les règles sont inspirées de celles de la commande publique. Elle s'assure donc que les candidats soumissionnaires disposent des attestations de régularité fiscale et sociale à jour, avant de finaliser l'attribution des contrats.

Risque lié à l'environnement de marché immobilier

Si la Société est contrainte par les évolutions des prix des marchés de l'immobilier, elle s'astreint à respecter les critères d'investissement financiers des projets sociaux et immobiliers. Ainsi, un prix d'acquisition trop élevé, entraînant un non-respect des critères financiers d'investissement, nécessite la recherche de modes de financements du surcout (telles que des subventions complémentaires). L'impossibilité de trouver les financements nécessaires peut conduire à l'abandon du projet.

Par ailleurs, la Société, par l'intermédiaire du fondateur du Mouvement notamment, a des relations étroites avec les congrégations religieuses, souvent propriétaires foncières dans ces centres villes et parfois vendeuses de leur patrimoine inoccupé. Également, certaines Associations tissent des partenariats avec des établissements publics fonciers locaux, permettant à la Société de bénéficier de décote foncière en cas de recyclage foncier. Ces catégories de propriétaires, attachés au temps long et moins à la recherche de plus-value immédiate permettent de maîtriser les prix d'acquisition.

Ainsi, si la Société est tributaire des évolutions des prix des marchés immobiliers locaux, la récente baisse généralisée des valeurs à l'acquisition peut également être vue comme une opportunité, permettant à la Société de réinvestir des secteurs, notamment en zone tendue, dans lesquelles les critères financiers d'investissement ne lui permettaient pas historiquement d'investir.

Dans le cas d'acquisitions en VEFA, la Société veille à encadrer le calendrier de cession dans l'avant-contrat, afin de permettre à la Société, de sortir dudit avant -contrat ou de négocier des pénalités ou une minoration du prix de vente en cas de dérapage du calendrier.

Enfin, la Société est tributaire de l'évolution des prix des travaux pour ses programmes sous sa propre maîtrise d'ouvrage. Pour faire face à ce risque, les bilans financiers des opérations prévoient des marges d'aléas afin de couvrir les éventuels surcoûts. Par ailleurs, dans le cadre de la réorganisation de ses processus décisionnels, un passage en comité est nécessaire avant la délivrance de l'ordre de service de démarrage des travaux, permettant ainsi de s'assurer que les résultats d'appels d'offre sont conformes aux équilibres financiers des bilans d'opérations.

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers

Identification et description du risque

Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure, des non-conformités générateurs de risques pour les occupants. Les coûts annuels de maintenance sont inclus dans les comptes annuels audités présentés en annexe (D) du Prospectus.

Mesures de gestion du risque par la Société

Pour y remédier :

- la Société fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement ;
- elle engage chaque année des travaux de rénovation et d'amélioration pour limiter les risques dans le cadre, notamment, d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires ;
- les équipes "patrimoine" de la Société, en charge du suivi du patrimoine immobilier, sont en veille sur les évolutions de la réglementation avec les équipes juridiques.
- La Société propose un accompagnement à tous les résidents des logements, permettant ainsi aux bénévoles des Associations et aux travailleurs sociaux d'effectuer des visites du logement occupé par la personne accompagnée.

Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation

Identification et description du risque

Le nom de la Société et sa réputation sont des atouts importants qui procurent un capital de confiance auprès des investisseurs et des différents acteurs de la société et de l'ensemble du Mouvement (employés, bénévoles, sympathisants...). Les incidents de sécurité majeurs, les comportements frauduleux ou les actes de corruption, les abus de confiance ou d'intégrité, l'implication dans un projet controversé ou une crise sur les réseaux sociaux, sont des exemples d'incident grave qui, si, une fois connus, sont mal gérés, peuvent ternir le nom ou la réputation de la Société.

Mesures de gestion du risque par la Société

La Société a renforcé ses procédures en vue de protéger son nom et/ou sa réputation en cas de survenance d'un incident grave, dont elle fait tout, par ailleurs, pour limiter la probabilité d'occurrence. L'identification des risques et les actions pour les limiter sont supervisées par le comité des risques qui a été mis en place au niveau du Mouvement. Les principales actions mises en œuvre sont les suivantes :

- Mise en place de cadres spécifiques afin de couvrir les réglementations en vigueur, comme pour le RGPD en matière de confidentialité des données ou de règlement anti-corruption et éthique.
- Mise en place d'une cellule de gestion de crise en cas d'évènement grave pour gérer les plans d'intervention en cas d'incident et coordonner la communication avec les médias/réseaux sociaux. Cette cellule a historiquement été sollicitée par le COVID-19.
- Mise à jour par le service informatique du Mouvement de l'outil d'authentification et d'accès au réseau informatique, et mise en place à grande échelle de la double authentification, afin de lutter contre les accès non autorisés au système.

Risque lié à l'emploi illégal des fonds investis dans la Société

Identification et description du risque

La Société poursuit un objet social non lucratif visant à favoriser le logement des populations défavorisées. Pour assurer le financement de ses projets, la Société a recours à l'épargne public au travers d'augmentations de capital auprès d'épargnants qui partagent ses engagements en matière de logement social. Ce contexte, s'il n'était pas maîtrisé, pourrait être de nature à favoriser des comportements illégaux, qu'il s'agisse de risque de mauvaise utilisation des sommes investies ou de fraude sur les actifs financiers de l'entreprise.

Mesures de gestion du risque par la Société

Pour y remédier, la Société a mis en place plusieurs contrôles :

- les opportunités d'investissements sont portées par des bénévoles des différentes Associations qui composent le Mouvement ;
- les investissements ne peuvent être réalisés qu'après avoir obtenu l'accord du comité d'engagement composé de bénévoles chargés d'analyser le projet social en même temps que le projet immobilier ;
- des reportings sont adressés régulièrement au Conseil de Surveillance, à la Gérance, au comité des donateurs et au comité des risques ;
- Mise en place de seuil de double validation des virements émis, et de contrôles systématiques des coordonnées bancaires des bénéficiaires de paiement émis par la Société, via l'outil de gestion de trésorerie centralisé.
- enfin, les fonctions d'ordonnancement et de paiement sont séparées.

1.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal

Risque de dépendance à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social

Identification et description du risque

L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social.

Les principaux risques pour la Société sont les suivants :

- Problèmes budgétaires de l'État et des collectivités territoriales qui auraient pour conséquence :
 - Perte ou diminution des subventions d'investissements perçues par la Société pour acquérir des logements très sociaux : dans ces conditions la Société ne pourrait plus réaliser autant d'acquisition que par le passé, compte tenu de la nécessité d'augmenter la part des fonds propres dans chaque opération ;
 - Perte ou diminution des aides apportées aux Associations qui opèrent des pensions de famille : dans ces conditions, les Associations auraient des difficultés à payer leur loyer à la Société ;
- Modification des conditions de plafonds de loyers et des niveaux de revenu maximum des futurs locataires qui pourrait modifier les locataires et le parc de logement actuels ;
- Modification des conditions d'octroi des emprunts auprès de la Banque des Territoires (taux, durée, garanties d'emprunts par les collectivités...) qui limiteraient les capacités d'emprunts de la Société, et accroîtrait les intérêts payés

Mesures de gestion du risque par la Société

Ces risques sont limités par la politique gouvernementale qui cherche à renforcer la production de logements très sociaux à travers, notamment :

- le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le "sans-abrisme" (dit "Plan Logement d'abord") visant à résoudre les difficultés liées à la politique d'hébergement et de l'accès au logement par une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile ;
- la loi du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN".

Malgré tout et pour limiter ces risques exogènes, le Mouvement participe directement ou indirectement aux réunions de réflexions, de prospections... sur le logement social et sur l'insertion des personnes en grande difficulté. La qualité de ses « actions terrain » est reconnue et le Mouvement a toujours pu démontrer la concrétisation de ses intentions ("prouver et démontrer par la réalisation d'actions innovantes").

Pour limiter le risque sur le financement par la Banque des Territoires (BDT) de ses projets, la Société a mis en place une communication permanente avec les équipes de la BDT et a signé une convention triennale en novembre 2019 qui a déjà été renouvelée trois fois, et dont la période en cours couvre les années 2025 à 2028.

Par ailleurs, pour garantir ses emprunts, la Société peut bénéficier d'une garantie extrinsèque accordée par un organisme de caution, dans la limite de 50 % en cas de non-refus de garantie d'une collectivité territoriale, ou de 100 % en cas de refus. Également, la Société peut proposer une garantie sous forme d'hypothèque à l'établissement financier.

Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur

Identification et description du risque

Un seul type d'avantage fiscal est susceptible d'être accordé aux souscripteurs : une réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Jusqu'au 9 août 2020, les souscripteurs pouvaient prétendre à une réduction d'impôt sur le revenu au titre du régime Madelin - IR-PME-ESUS, dont les conditions sont édictées par l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts dans la mesure où la Société bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Or, en application du décret n°2020-1014 pris consécutivement à la notification de conformité au droit de l'Union Européenne du dispositif IR-PME par une décision de la Commission Européenne du 26 juin 2020, ce régime IR-PME-ESUS a été limité aux entreprises de moins de 10 ans labélisées ESUS et ce, à compter du 10 août 2020.

À compter de cette date, la Société, bien que labellisée ESUS, ne remplit plus cette condition d'âge. En conséquence, les souscriptions au capital de la Société ne bénéficient plus de l'avantage fiscal IR-PME-ESUS.

La loi de finances pour 2020 a cependant instauré un dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (réduction "IR-SIEG").

La Société peut prétendre à ce dispositif de réduction d'impôt sur le revenu depuis la parution du décret n°2020-1186 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leur ressources ("Convention SIEG").

La Convention SIEG a été conclue en date du 6 octobre 2020, avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029, compte tenu de la conclusion, le 20 juillet 2022, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond), annihilant ainsi le risque de caducité de la Convention SIEG au 31 décembre 2022 prévue en son article 3.2 à défaut de conclusion dudit avenant.

En outre, l'agrément ESUS est une condition d'application du régime de réduction d'impôt IR-SIEG. Or, cet agrément a fait l'objet d'un renouvellement par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2022 (n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008), pris par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône, pour une durée de cinq ans à compter de 17 juin 2022 soit jusqu'au 16 juin 2027.

La Convention SIEG décrit la mission de service public confiée à la Société et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-SIEG.

En effet, le cumul des avantages fiscaux accordés aux souscripteurs (appelé la "compensation") au cours d'une année civile N ne peut excéder un plafond égal au plus petit des montants suivants :

- (i) 40 M€ s'agissant des foncières œuvrant dans le logement social telle que la Société,
- (ii) le plafond calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts à partir, notamment, de ses données historiques (N-2) et sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de "formulaire déclaratifs" conçus et mis en ligne sur le site internet de la Direction Générale du Trésor en application du décret n°2020-1186.

Ces formulaires permettent à chaque entité d'évaluer, à partir de données qu'elle renseigne, l'avantage économique qu'elle a consenti en N-2 aux publics éligibles et qui correspond schématiquement au différentiel de résultat entre (i) les conditions de marché prévalant sur le "marché de référence" défini par le décret n°2020-1186 et (ii) les conditions dites "solidaires" appliquées par la Société auprès de son public cible considéré, au regard du décret précité, comme en situation de fragilité. S'agissant de la Foncière Habitat & Humanisme, cet avantage économique est défini comme la Valeur Economique de l'Ecart de Loyer des Logements ou VEELL au sens de l'article 5 du décret n°2020-1186.

Si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile (la "compensation") est supérieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, une "surcompensation" peut être caractérisée, à laquelle la Société doit remédier.

En revanche, si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile est inférieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, le plafond de l'année suivante est augmenté à due concurrence de l'écart constaté sans pour autant pouvoir dépasser 40M€.

Les entreprises solidaires déclarent chaque année via le "formulaire déclaratif" précité adressé aux autorités compétentes le montant de la compensation à laquelle elles estiment avoir droit en fonction des règles susmentionnées, étant toutefois précisé que ces autorités ne contrôlent pas chaque année l'exactitude et la cohérence des données renseignées, celles-ci pouvant néanmoins faire l'objet de contrôles a posteriori de natures diverses (fiscaux par exemple) diligentés par les pouvoirs publics.

Pour 2026, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2024 conformément aux principes précités, s'établit à 33,5M€. En 2025, le plafond annuel s'élevait à 40M€ et le montant total des souscriptions reçues au titre de l'année 2025 et ayant donné lieu à l'avantage fiscal s'élève à 19,9M€, de sorte que le solde du plafond non utilisé au titre de l'année 2025 ressorte à 20,1M€.

Le plafond annuel calculé par la Société pour 2026, après prise en compte du solde du plafond non utilisé pour 2025, ressort donc à 60,1M€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€.

En conséquence, pour 2026, le plafond légal de 40M€ sera retenu.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 7,9M€, reçues sur le premier semestre 2026 dans le cadre du prospectus AMF visa n°25-318, le plafond restant pour le reste de l'année 2026 s'élève à 32,1M€.

De même, pour 2027, le plafond tiendra compte du plafond du plafond non consommé fin 2026 après prise en compte des souscriptions qui seront reçues en 2026 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal. En prenant en compte l'ensemble des souscriptions qui pourront être reçues sur le second semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (en ce compris la sursouscription – option la plus conservatrice) qui peuvent s'élever à un montant maximum de 14,4M€, le solde du plafond non consommé fin 2026 devrait s'établir à 17,7M€.

A la date du Prospectus, la Société n'est pas en mesure de calculer le plafond 2027 sur la base des données 2025. Elle sera tenue de le faire au plus tard en janvier 2027. Cependant, le plafond non utilisé sur 2026 (17,7M€) est suffisant pour accorder l'avantage fiscal à l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le premier semestre 2027 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (9M€).

En conséquence, pour les deux années 2026 et 2027, le plafond calculé est certes inférieur au second plafond de 40 M€, mais, après prise en compte du plafond non consommé en 2025, le plafond est supérieur au plafond légal de 40M€ de sorte que ce dernier sera celui retenu pour 2026.

Pour 2027, le plafond calculé n'est certes pas connu à la date du Prospectus, mais, le plafond non consommé sur 2026 (sur la base de l'hypothèse la plus conservatrice), lequel se reportera sur 2027, permettra, à lui seul d'accorder l'avantage fiscal à l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le premier semestre 2027 au titre de l'offre au public objet du Prospectus.

Afin de se conformer aux plafonds applicables, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte desdits plafonds. **En cas de dépassement, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2026 (14,41M€ en cas de sursouscription), le plafond ne sera pas atteint en 2026, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal. Il en sera de même en 2027.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% jusqu'au 31 décembre 2027 (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2028), soit pour toutes les souscriptions qui seront reçues dans l'offre au public objet du Prospectus et pouvant prétendre à l'avantage fiscal.

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021). Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu a également été maintenu à 25% pour l'année 2023 conformément à l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 ainsi que pour les années 2024 et 2025 conformément à l'article 49 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

L'application du taux de la réduction d'impôt sur le revenu a de nouveau été maintenu à 25% pour les années 2026 et 2027 conformément à l'article 26 de la Loi n°2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026.

Les versements pris en compte pour le calcul de l'avantage fiscal sont limités annuellement à 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2026 ramenée à 9.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2028), ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € pour les investissements réalisés en 2026 ramenée à 18.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2028).

La fraction des investissements excédant cette limite est reportée sur les années suivantes (dans la limite de 4 années) pour ouvrir droit à la réduction d'IR (IR-SIEG) dans les mêmes conditions que celles de l'année de souscription (notamment de taux).

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2026, serait éligible à une réduction d'impôt sur la base de 100.000 euros au titre de l'année 2026 soit une réduction d'impôt de 25 000 euros et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2027 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2030).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10.000€ de réduction d'impôt par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR sur les quatre années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000€ réalisée en 2026 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000€ au titre de l'impôt 2027 sur les revenus de 2026, 10.000€ au titre de l'impôt 2028 sur les revenus de 2027 et 5.000€ au titre de l'impôt 2029 sur les revenus de 2028.

Cependant, dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt, cet avantage fiscal ne peut en aucun cas excéder le montant de l'impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre de l'année de souscription.

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000€ réalisée en 2026 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000€ au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû en 2027, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2026 inférieur à 25.000€), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2027 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

En application de l'article 38 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée n'est plus réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue.

A défaut de précision de la loi de finances pour 2022, la suppression de la prise en compte de la réduction d'impôt dans le prix de revient s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2021. Néanmoins, dans la mesure où le dispositif IR-SIEG est en vigueur depuis le 1er janvier 2020 et où le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la conservation des actions jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription en cas de cession d'actions, cette mesure pourra être appliquée en pratique aux cessions d'actions intervenant à compter du 1er janvier 2026.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2026, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10 000 € et non de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1er janvier 2032) pour une valeur de 12 000 €, la plus-value imposable serait alors 2 000 € (12 000 € - 10 000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

La loi de finances pour 2025 n°2025-127 du 14 février 2025 a instauré un mécanisme de contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) au titre des revenus de l'année 2025 (impôt sur le revenu 2026). Ce mécanisme a été pérennisé par la loi de finances pour 2026 n°2026-103 du 19 février 2026 et s'applique jusqu'à ce que le déficit public passe sous la barre des 3 % du PIB.

Les contribuables concernés sont ceux dont les revenus excèdent 250.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 500.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à

une imposition commune. Cette CDHR vise à assurer une imposition minimale de 20% pour les contribuables ayant des hauts revenus. Cette imposition minimale s'applique sur le revenu fiscal de référence retraité de certains éléments.

Pour les versements effectués au titre de souscriptions réalisées au plus tard le 31 décembre 2025, l'avantage fiscal IR-SIEG y attaché, objet de l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts et décrit au présent paragraphe, devait être réintégré au titre de l'impôt sur le revenu déterminé pour le calcul de la CDHR.

Cette réintégration n'a pas été reconduite de sorte que l'avantage fiscal IR-SIEG qui sera octroyé au titre des souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 2026 ne sera pas réintégré au titre de l'impôt sur le revenu déterminé pour le calcul de la CDHR. Cela implique une baisse de la base de calcul de la CDHR et donc une augmentation de cette dernière pour les personnes qui y sont assujetties.

Le bénéfice du dispositif IR-SIEG n'est pas cumulable avec certaines déductions ou réductions d'impôt sur le revenu : absence de possibilité de déduire les intérêts d'emprunt prévue au titre de cette souscription lorsque le contribuable exerce son activité dans la société, impossibilité de bénéficier pour le même versement des réductions d'impôt prévues au titre des investissements outre-mer.

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation. Elles ne pourront pas non plus figurer dans un plan d'épargne « avenir climat » prévu à l'article L. 221-34-2 du code monétaire et financier.

Cet avantage fiscal sera également subordonné à la conservation des actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription quelle que soit le mode de sortie (cession d'actions ou remboursement d'apports). Cette simplification issue de la loi de finances pour 2026 s'applique pour l'ensemble des souscriptions qui seront réalisées dans le cadre du Prospectus.

Par exception, les souscriptions réalisées jusqu'au 20 février 2026 devront être conservées jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription en cas de remboursement d'apports (soit en cas de rachat d'actions par la Société). Cette distinction s'applique uniquement pour le passé et ne concerne donc pas les souscriptions qui seront réalisées dans le cadre du Prospectus.

Ce régime pourrait être remis en cause si la Société ne respecte pas le cadre de ce dispositif, en particulier en cas de perte de l'agrément ESUS ou en cas de caducité de la Convention SIEG. En revanche, les avantages fiscaux octroyés avant l'éventuelle perte des agréments ESUS et SIEG ne seraient pas remis en cause. Dans le contexte actuel de réductions des niches fiscales, il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé à raison de la souscription des Actions de la Société puisse être amendé de manière défavorable.

Cependant, à ce stade, la Société n'a pas identifié de projet de loi pouvant modifier la réglementation la concernant, en dehors de la baisse du taux de 25 % à 18 % à partir du 1er janvier 2028, cette baisse étant connue et décrite ci-avant. En conséquence, le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est considéré comme faible par la Société. Néanmoins, pour les limiter, la Société a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

L'avantage fiscal (réduction IR-SIEG) sera, en outre, soumis à la condition que les souscripteurs indiquent à l'émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de la souscription pour laquelle ils souhaitent bénéficier d'une réduction d'IR.

Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur devra être en mesure de produire à l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière. La réduction d'impôt s'appliquera en une seule fois l'année qui suit le versement.

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2026, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2027 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2026.

Mesures de gestion du risque par la Société

Face à ce risque exogène à la Société, plusieurs mesures ont été mises en œuvre comme :

- le respect par la Société du cadre réglementaire dans lequel elle opère pour maintenir ses statuts ESUS et SIEG, et qui répondent aux conditions du nouveau décret et de la convention SIEG ;
- une communication permanente avec les ministères concernés par son action pour démontrer l'intérêt des actions menées par le Mouvement,
- une information précise et régulière vers les souscripteurs d'actions de la Société (au moment de leur souscription mais aussi par la suite via des notes d'informations et via le site internet) de toute évolution pouvant intervenir dans l'évolution du dispositif fiscal et du respect des règles.

Risque de perte du statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) œuvrant dans le logement social et/ou de perte de l'agrément ESUS (Entreprise solidaire d'utilité sociale) qui qualifient les entreprises solidaires

Identification et description du risque

La Société a obtenu le statut de service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Foncière de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". Le statut de SIEG qui en découle a été accordé sans limitation de durée ; il est donc permanent et ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

De même, par arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008, la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône a renouvelé l'agrément "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)" à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 17 juin 2022. 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. Cet agrément est destiné aux entreprises de l'ESS aux termes de l'article L3332-17-1 du code du travail qui répondent, entre autres, aux critères suivants :

- la poursuite d'un but d'utilité sociale ou d'intérêt général ;
- une gouvernance démocratique, associant les parties prenantes de l'entreprise ;
- le réinvestissement de la majorité des bénéfices dans le fonctionnement de l'entreprise pour assurer son maintien et son développement.

Elle bénéficie également d'un mandat de services d'intérêt économique général (SIEG) conformément à l'article 199 terdecies-0 AB du Code Général des Impôts aux termes de la Convention SIEG conclue en date du 6 octobre 2020.

L'ensemble de ces dispositifs permettent à la Société de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, tant au vu des impôts, des subventions, que des déductions fiscales qu'elle permet d'octroyer (cf. risque sur la "remise en cause du dispositif fiscal en vigueur" supra).

L'agrément ESUS vient à échéance le 16 juin 2027, soit postérieurement à la date de clôture de l'augmentation de capital par Bons de Souscription d'Actions. L'éventuelle perte de cet agrément n'aurait donc pas d'incidence sur les opérations détaillées dans le Prospectus.

Mesures de gestion du risque par la Société

La disparition des statuts ci-dessus pénaliserait le développement futur de la Société, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine et à la gestion du patrimoine existant.

Néanmoins, pour les limiter, la Société a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

Par ailleurs, la Société a déjà obtenu le renouvellement de son agrément ESUS en 2022. Le dossier complet avait été adressé à l'administration en avril 2022. Ainsi, la Société va procéder aux démarches nécessaires à l'obtention du renouvellement à compter de l'automne 2026 de manière à finaliser le dossier en avril 2027. En tout état de cause et comme à son habitude, la Société se rapprochera des services instructeurs afin de fournir un dossier complet et de qualité. A ce titre, la présence dans sa gouvernance et ses instances dirigeantes de personnalités connaissant bien les administrations locales constituent un véritable atout.

1.4 Risques financiers

Risque de non-paiement des loyers

Identification et description du risque

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Compte tenu de la situation sociale de la majorité des locataires, une part importante de ces loyers est versée directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement, qui peut couvrir près de 100% du montant du loyer quittancé (un reste à charge de variable en fonction de la composition du foyer). En 2025, le coût net des impayés (irrécouvrables + variation nette de la provision clients) s'élève à 565K€ (contre 307K€ en 2024). Il représente 2,0% des loyers et charges quittancés sur la même période, contre 1,1% en 2024.

Mesures de gestion du risque par la Société

La Société dispose d'un outil de suivi de la gestion locative confiée aux AIS et autres gestionnaires sous mandat de gestion locative. Cette base de données réplique, par intermédiaire puis par locataire, les informations reçues périodiquement des gestionnaires en matière de quittancement et d'impayés. Cet outil permet d'identifier les situations de retard et de prendre, en lien avec les gestionnaires, les mesures adaptées ; ex : subrogation avec la Caisse d'Allocations Familiales pour garantir le paiement de la part du loyer couverte par une allocation-logement, relances ciblées, intervention des correspondants dans les Associations locales...

La Société essaie de réduire au maximum le montant des impayés en veillant à ce que les AIS ou autres gestionnaires respectent leurs engagements prévus dans leurs mandats de gestion. En ce qui concerne les maisons relais et autres hébergements collectifs, elle s'assure que les organismes gestionnaires disposent bien des compétences techniques et des structures financières adaptées aux besoins. Pour ce motif, elle s'appuie, soit sur des Associations déjà connues et disposant d'une expérience confirmée, soit sur des entités dépendant du Mouvement.

La Société a mis en place une réunion mensuelle avec chaque gestionnaire pour vérifier l'absence de dérives.

Risque de vacance des logements

Identification et description du risque

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Toute vacance dans l'occupation des logements mis en service constitue un manque à gagner pour la Société.

La Société distingue la vacance subie (absence de demande de location pour les logements proposés par la Société) de la vacance volontaire (liée à des travaux réalisés dans les logements du patrimoine). Par ailleurs, la Société suit plus spécifiquement la vacance de plus de trois mois. La vacance de moins de trois mois est considérée comme de la vacance frictionnelle.

Le nombre de logements vacants de plus de trois mois au 31/12/2025 s'élève à 225, dont 8 en vacance temporaire par suite de la livraison des logements, et 129 en travaux, soit un taux de vacance de 3,61% (nombre de logements vacants de plus de trois mois rapportés au parc mis en service au 31 décembre 2025).

Le détail des évolutions entre 2025 et 2024 est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

	2025	2024
Nombre de logements vacants de plus de trois mois	225	193
Taux de vacance	3,61 %	3,23%
Taux de vacance subie	1,54%	1,99%

Mesures de gestion du risque par la Société

A titre de comparaison, le taux de vacance structurel de plus de trois mois dans le parc social s'établissait à 1 % au 31 décembre 2024, selon la note de conjoncture de janvier 2026 du SDES (Services des données et études statistiques) rattaché à Commissariat général au développement durable.

En comparaison, le taux de vacance de plus de trois subi s'établissait à 1,54% au 31 décembre 2025 pour la Société (vacance livraisons+ vacance avant-vente et logements non louables, soit 8+37+51 = 96 logements).

Dans le cadre du tour de France des Associations réalisé entre octobre 2025 et juin 2026, les équipes de la Société ont pu rencontrer les Associations afin de mieux comprendre les raisons de cette vacance plus élevée que la moyenne nationale, toutefois à un niveau très modeste comparativement au parc privé. Le plan d'action qui en découlera contiendra ainsi des mesures ciblées pour faire diminuer cette vacance subie.

Par ailleurs :

- La remise en route du programme de cession devrait permettre de faire baisser le taux de vacance lié à des logements en attente de cession.
- Le renforcement des équipes de maîtrise d'ouvrage et un meilleur suivi des travaux de rotation entre deux locations devraient avoir un impact sur la vacance technique.

Compte tenu de la très forte demande de logements sociaux, et surtout de logements d'insertion, le taux de vacance est très faible. Lors d'un changement de locataire, les travaux de remise en état, sauf exception, ne dépassent pas une durée de 3 mois. Par ailleurs, le turn-over des locataires est également très faible et ne concerne qu'une centaine de logements par an.

Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunts

Identification et description du risque

Comme indiqué en paragraphe 4.2.3 « Conditions des emprunts et structure de financement de la Société », l'endettement financier à fin 2025 s'élève à 190 M€, dont 185 M€ d'emprunts avec des taux variables, très majoritairement adossés sur le taux du Livret A. En effet, les emprunts souscrit auprès de la Banque des Territoires (BDT) sont effectués à des taux préférentiels variables indexés sur le taux du Livret A. Une évolution de celui-ci peut en modifier les annuités de remboursement.

Par ailleurs, l'inflation a un impact sur les coûts de construction, ce qui limite l'équilibre économique des opérations immobilières. Dans le cas d'une forte augmentation de ces coûts, la Société pourrait se retrouver contrainte à ne pas réaliser d'opérations immobilières.

De même, une forte inflation des dépenses, si elle n'est pas répercutée sur les loyers, pourrait impacter les résultats de la Société.

Mesures de gestion du risque par la Société

Pour limiter ce risque, la Société a mis en place dans l'analyse des nouvelles opérations immobilières, des critères financiers qui tiennent compte de l'environnement économique et donc de l'inflation. Ainsi, les éléments de charges et de revenus sont indexés sur la durée de l'opération. Également, le taux du livret A pris en compte dans ces simulations financières est le taux de long terme dudit livret A, déterminé par la Banque des Territoires, soit 2 %.

De même, les conventions de prêts signés avec la Banque des Territoires intègrent un mécanisme qui permet de lisser l'annuité sur une période plus longue en cas de variation forte des taux.

Risque d'accès au crédit

Identification et description du risque

La Société finance en grande partie ses investissements (45% sur les logements réceptionnés en 2025, contre 34 % en 2024) par le recours aux prêts d'établissements financiers, dont une très grande partie auprès de la Banque des Territoires (environ 84% de la dette financière brute de la Société au 31 décembre 2025) à des taux préférentiels, car indexés sur le taux du livret A, assorti d'une marge. Ce financement est réalisé projet par projet.

Dans le cadre de l'analyse de chaque projet en cas de non-respect des critères financiers propres à la Banque des Territoires, cette dernière pourrait décider de refuser le financement du projet.

Mesures de gestion du risque par la Société

Pour limiter son risque de ne pas obtenir de prêts :

- la Société est en relation continue avec la Banque des Territoires et plus généralement avec ses différents partenaires financiers ;
- les critères financiers d'investissement et certaines hypothèses des simulations financières (dont le montant des frais de gestion des biens), de la Société sont calés sur ceux appliqués par la Banque des Territoires ;
- la Société n'entreprend aucun chantier sans avoir arrêté son plan de financement ;
- tous les concours qu'elle sollicite sont des crédits à long terme, octroyés de manière irrévocable et assurant l'équilibre financier de l'opération. Elle n'est liée par aucun contrat qui l'obligerait, d'une manière permanente, à faire appel à un organisme ou à un mode de financement déterminé.

En conséquence, la Société estime que le risque de difficulté d'accès au crédit auprès de la Banque des Territoires est particulièrement faible.

Risque de non-respect des ratios bancaires

Identification et description du risque

Les emprunts auprès de la Banque des Territoires sont soumis au respect de conditions précises⁷.

Le non-respect d'un des deux (ou les deux) ratios financiers serait sans incidence sur les financements déjà accordés par la Banque des Territoires mais entraînerait une suspension des nouveaux financements jusqu'à justification des solutions apportées.

⁷ Cf. détail en section « 4.1.3. – Conditions des emprunts et structure de financement de la Société »

Mesures de gestion du risque par la Société

Pour limiter ce risque, la Société a mis en place avec la Banque des Territoires des points très réguliers de suivi de son activité et de ses ratios. Tous les ans, une analyse complète des résultats est ainsi menée.

La Société actualise chaque année son Plan Moyen Terme, sur la base des derniers comptes clos. Cette mise à jour permet de s'assurer que les ratios contractualisés avec la Banque des Territoires sont respectés à terminaison dans un horizon des 10 prochaines années.

Ensuite, elle n'engage des investissements que lorsque le financement de l'opération est défini et les demandes auprès de la Banque des Territoires acceptées.

Enfin, la qualité du bilan de la Société lui permet de lever, si besoin, des emprunts dans d'autres établissements financiers que la Banque des Territoires.

1.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité

Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles

Identification et description du risque

Les sujets qui sont visés par ce risque concerne :

- l'incapacité à mettre en œuvre des stratégies efficaces qui visent à minimiser, prévenir et atténuer les incidents relatifs à la sécurité des personnes ;
- le niveau d'assurance inadéquat au regard des risques assurables ;
- l'incapacité à mettre en œuvre des processus susceptibles d'atténuer et de gérer l'impact de toute catastrophe naturelle (tremblement de terre, inondation et risque non assuré) ;
- les blessures ou pertes de vies humaines dues au non-respect des règles de santé et de sécurité.
- la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes au cours des dernières années qui renforce la question des conséquences du changement climatique sur les activités de la Société et la problématique de la résilience des patrimoines immobiliers, soumis de façon plus intense et plus fréquente à des aléas climatiques extrêmes. Les vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes et hausse progressive de la température pourraient endommager de façon partielle ou définitive les actifs immobiliers et leur exploitation, avec par exemples, des phénomènes tels que des inondations, des épisodes venteux extrêmes ou encore des périodes d'ensoleillement prolongé et intense qui peuvent accélérer le vieillissement de la menuiserie extérieure, des façades et de l'étanchéité. D'autres phénomènes, tels que le gel, pourraient avoir des conséquences sur les canalisations (avec un impact sur la plomberie et le chauffage) ou encore des fortes variations de température qui pourraient, à terme, causer des fissures dans le sol. L'ensemble de ces phénomènes météorologiques pourraient nécessiter des travaux importants d'adaptation à ces changements climatiques.

Mesures de gestion du risque par la Société

Assurances

Les risques professionnels et environnementaux, limités par le cadre légal ou réglementaire de l'activité de propriétaire-bailleur, sont couverts par des assurances, conformément aux usages de la profession. Les principales polices sont décrites ci-dessous.

Nature des garanties	Limites de garanties par sinistre	Franchises
Incendie, explosions, risques spéciaux, dégâts des eaux, événements climatiques	Valeur de remplacement à neufs, valeur vénale pour les bâtiments inoccupés	1 K€ sauf incendie 5 K€
Dommages électriques et électroniques	50 K€ (immobilier) 9 K€ (mobilier)	1 K€
Vol, tentative de vol, détériorations mobilières et immobilières	9 K€	1 K€
Bris de glaces	10 K€	1 K€
Bris de machines	30 K€	
Chocs de véhicules	15 K€	1 K€
Tous dommages sauf	100 K€	1 K€
Responsabilité civile immeuble	9 000 K€ (dommages corporels) 5 000 K€ (dommages matériels) 200 K€ (dommages immatériels)	1 K€ (sauf corporel : néant)
Frais et pertes assurés	25% du montant de l'indemnité avec un plafond de 2 000 K€	1 K€
Pertes indirectes	10 % des montants de l'indemnité due au titre des biens immobiliers et des biens mobiliers	1 K€
Recours des voisins et des tiers	5 000 K€ (matériel) 9 000 K€ (corporel)	Néant
Perte de loyer	24 mois	Néant

Les bureaux administratifs de la Société sont assurés pour l'immobilier et le mobilier à hauteur de la valeur de remplacement à neuf contre l'incendie, les dégâts des eaux. Les bris de glace (limité à 30 000 €), les détériorations immobilières à la suite de tentative de vol et le vol dans la limite de 200 000 €, les bris de machines hors informatiques sont couverts à hauteur de 50 000 € et l'informatique à hauteur de 200 000 €.

Les risques liés à la responsabilité civile de la Société pour l'exploitation de ses bureaux sont couverts dans la limite de 8 M€ en dommages corporels par année, matériels et immatériels (dont 1 500 000 € par sinistre au titre des seuls dommages matériels et immatériels), avec une franchise maximum de 1 500 €.

Par ailleurs, une convention cadre d'assurance dommages-ouvrage souscrite pour une durée de 4 ans à compter du 1er janvier 2023 auprès de la compagnie d'assurance SMA, permet, pour chaque opération de construction ou de réhabilitation d'immeuble, de couvrir les risques inhérents aux chantiers.

Enfin, une convention-cadre de 4 ans, également mise en place le 1er janvier 2023 auprès de SMA, garantit la responsabilité civile de la Foncière pour son activité de maître d'ouvrage et maître d'ouvrage délégué, tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels) :

- en RC exploitation : 2 400 K€ par sinistre
- en RC professionnelle : 800 K€ par sinistre.

Les contrats d'assurance en vigueur ne couvrent pas les éventuelles pertes d'exploitation liées aux sinistres.

Les risques liés au changement climatique sont analysés au moment de l'acquisition via des analyses d'impact réalisées avant acquisition de la zone où le bien est situé, mais également par la mise en œuvre du plan stratégique (cf. paragraphe 3.2.1 de la première partie du Prospectus) visant à réduire les impacts environnementaux des activités de la Société que ce soit en termes de sobriété énergétique ou de mode de construction des logements.

En complément de ces contrats d'assurance, la Société a mis en place d'autres mesures comme :

- un recensement et une analyse des risques naturels auxquels est soumis un bien lors des Comités d'Engagement, préalablement à la validation de l'opportunité,
- un audit très régulier par les bénévoles compétents des Associations qui effectuent des contrôles sur les systèmes de sécurité incendie, notamment lors des rotations de locataires pendant laquelle la Société réalise, , des travaux d'entretien. Les Associations disposent de « bénévoles bricoleurs » qui sont souvent de jeunes retraités qui vont réaliser des travaux d'entretien et alerter s'ils constatent des problématiques ;
- une analyse annuelle de la qualité des logements mis en location entre les équipes patrimoine de la Société et toutes les Associations. C'est à partir de cette analyse qu'est établi le Plan Stratégique du Patrimoine pour gérer les travaux à réaliser ;
- l'intervention du courtier lorsque des sinistres interviennent.

Risque lié à une pandémie (cas du Covid-19)

Identification et description du risque

Une pandémie peut venir altérer le fonctionnement de la Société, comme cela a été le cas pour le Covid-19, notamment pour ce qui concerne la santé des employés, bénévoles et locataires, le recouvrement des loyers, et les éventuels surcoûts liés à la mise en place des mesures de soutien et de protection.

Mesures de gestion du risque par la Société

Ces pandémies sont rares, et comme cela a été le cas pour le Covid-19, les mesures qui ont été prises sont les suivantes :

- Mise en place du comité de crise pour analyser, informer et agir.
- Mise en place d'actions pour assurer la protection de la santé et de la sécurité de ses bénévoles, employés et locataires (notamment de toutes les directives en matière de santé publiées par l'Organisation Mondiale de la Santé, le gouvernement et les collectivités locales).
- Mise en place de mesures de soutien au cas par cas que la Société pourrait décider ; la Société a entamé un dialogue actif avec ses locataires sur la manière de faire face à ces difficultés sans précédent et a déjà accordé des délais supplémentaires pour le paiement de leurs loyers.
- Adaptation des activités de la Société en conséquence : réduction des frais de fonctionnement, report des dépenses d'investissement non essentielles, mais achats indispensables (masques, entretien...), utilisation de toutes les facilités ou dispositions mises en place par les différentes autorités pour aider les entreprises à traverser la crise...
- A la fin de la pandémie, analyse des décisions prises.

La Société a aussi pu tester la capacité de ses outils d'informations pour mettre en œuvre en quelques heures le télétravail de l'ensemble de ses équipes.

Risque lié à la gestion des ressources humaines

Identification et description du risque

Dans le cadre de ses activités (Maîtrise d'ouvrage, Entretien du patrimoine/Gestion Locative et Direction financière), la Société a recours à des bénévoles (le Mouvement fait appel à près de 6 000 bénévoles qui représentent près de 364 équivalents ETP), notamment au travers des Associations regroupées autour de la Fédération. Nonobstant leur engagement au service du Mouvement, ces bénévoles peuvent ne pas avoir les compétences reconnues de professionnels expérimentés.

Par ailleurs, la Société est exposée au risque de départ de collaborateurs clés, ainsi qu'à des difficultés de recrutement de collaborateurs expérimentés.

Mesures de gestion du risque par la Société

Ce risque est limité par :

- les renforcements d'effectifs salariés,
- la formation des bénévoles par l'Ecole de Formation du Mouvement, créée en 2010. Elle permet de former les bénévoles aux différents domaines réglementaires, techniques, financiers, juridiques et administratifs relatifs au montage et au suivi des opérations immobilisées. À ce titre, des programmes de formation spécifiques au montage d'opérations immobilières vont être déployés
- la mise en place d'une démarche de Qualité de Vie et Conditions de Travail (QVCT) dont l'objectif est notamment d'améliorer la marque employeur, diminuer le turn over des équipes.

1.6 Risques juridiques

Risque lié au statut et aux pouvoirs de l'associé-commandité-gérant

Identification et description du risque

La Société est une commandite par actions dont la gérance est assurée par la SARL FG2H, nommée par elle-même en sa qualité d'associé commandité. Les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne pouvant être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité, il en résulte un risque d'absence d'influence des commanditaires sur la politique de la Société.

Mesures de gestion du risque par la Société

- FG2H est une SARL qui n'a pas de salarié, dont toutes les parts sociales (sauf une) sont détenues par la Fédération. La gérance de FG2H est, de fait, contrôlée par la Fédération. À ce titre, un règlement intérieur de la SARL FG2H prévoit que certaines décisions stratégiques doivent être avalisées par la Fédération, avant mise en œuvre par la Gérance, encadrant ainsi les pouvoirs de l'associé commandité.
- La société FG2H est elle-même gérée par deux gérants, personnes physiques, M Pascal TISSEAU et M Francois BOUCHARD. Toutes les décisions sont donc co-décidées. Par ailleurs, un comité gérance réunissant les deux co-gérants de la SARL FG2H, ainsi que des directeurs salariés se réunit mensuellement pour discuter des décisions stratégiques.
- Le Comité d'Engagement, désigné par le Conseil de Surveillance, émanation des commanditaires, sur proposition de la Gérance, émet un avis sur toute opération d'investissement.
- Toutes les décisions importantes sont validées en Conseil de Surveillance.

Risque lié aux pouvoirs de la Gérance

Identification et description du risque

Les gérants disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Les dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et les statuts de la Société prévoient, en outre, que la révocation des gérants ne peut résulter que d'une décision des associés commandités, donc avec l'accord des gérants eux-mêmes. Ce pouvoir étendu pourrait créer une source potentielle de conflits d'intérêts.

Mesures de gestion du risque par la Société

Outre les mesures décrites dans le paragraphe précédent, il est à noter que les associés commanditaires peuvent s'exprimer dans le cadre du Conseil de Surveillance. La composition et le rôle du Conseil de Surveillance est détaillée au paragraphe 5.1.1 de la première partie du Prospectus Ledit Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société et signale s'il y a lieu, dans le rapport qu'il adresse chaque année à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice et dans la gestion de la Société.

2. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

2.1 Responsable du prospectus

Foncière Gestion FG2H

69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire-et-Cuire

395 258 353 RCS Lyon

Gérant commandité de la S.C.A. Foncière d'Habitat et Humanisme

Représentée par l'un de ses co-gérants M. Pascal TISSEAU

2.2 Attestation du responsable du prospectus

J'atteste que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

A Caluire et Cuire, le 29 juillet 2026

Pascal TISSEAU

2.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert

Mission d'expertise pour estimer le patrimoine immobilier

Cabinet COURTOT-MISSION D'EXPERTISE, 128 rue de la Boétie 75008 Paris.

Expert en évaluation immobilière appliquant les méthodes définies dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Le rapport a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Pascal MOREAU en date du 24 février 2026 (cf. annexe F).

Opinion sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

Cabinet BIGNON LEBRAY, 30, rue de la République – CS 60080 - 69289 Lyon Cedex 02

Cabinet d'Avocats d'affaires

L'opinion fiscale a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Lætitia BENOIT et Jérôme GRANOTIER en date du 17 juillet 2026 (cf. annexe G).

A la connaissance de la Société, les cabinets COURTOT-MISSION D'EXPERTISE et BIGNON LEBRAY n'ont pas d'intérêt important dans la Société.

2.4 Déclaration relative aux informations provenant de tiers

J'atteste que les données issues du rapport d'évaluation du Cabinet COURTOT-MISSION D'EXPERTISE et l'opinion fiscale du cabinet BIGNON LEBRAY ont été fidèlement reproduites et qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

A Caluire et Cuire, le 29 juillet 2026
Pascal TISSEAU

2.5 Approbation de l'autorité compétente

Le Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui y a apposé le numéro d'approbation n°26-299 en date du 30 juillet 2026 en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve le Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la Société.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet du Prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

3. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

3.1 Informations concernant l'Emetteur

a) Raison sociale et nom commercial de l' Emetteur

Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

b) Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur, identifiant d'entité juridique

La Foncière d'Habitat et Humanisme est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon (France) sous le numéro 339 804 858 RCS Lyon et est identifiée sous le code LEI (Legal Entity Identifier) 9695000T1TDCLZR4F713.

c) Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

Constitution : 31 décembre 1986 comme société civile
06 juin 1994 comme société commerciale

Expiration : lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2086.

d) Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation applicable

Siège social : 69 chemin de Vassieux à Caluire-et-Cuire (69300)
Tél. : 04.72.27.42.50 – Fax : 04.78.08.94.60

Forme juridique et législation applicable : société créée en France et régie par le droit Français. Société en commandite par actions, régie par les articles L.226-1 à L.227-20 et les articles R.226-1 à R.226-3 du code de commerce.

e) Site internet de l'émetteur :

www.habitat-humanisme.org

Les informations contenues sur le site ne font pas partie du prospectus sauf si elles sont incorporées par référence dans le Prospectus (cf. préambule page 6).

3.1.1 Modifications importantes de la structure des emprunts et du financement de l'émetteur

Depuis la fin du dernier exercice, il ne s'est produit aucun autre événement susceptible de modifier la situation financière ou commerciale de la Société. La structure des emprunts et du financement de la Société n'a pas subi de modification importante depuis la fin du dernier exercice.

3.1.2 Sources de financement attendues pour honorer les investissements en cours ou soumis à des engagements fermes

Les sources de financement attendues pour honorer les investissements en cours ou soumis à des engagements fermes sont décrits au paragraphe 3.4.2 de la première partie du Prospectus.

Le financement de chaque opération est déterminé avant l'engagement des investissements et se décompose de la façon suivante : 30 à 45% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le reste en emprunts à taux privilégié.

A noter qu'il n'existe pas de restriction particulière à l'utilisation des capitaux propres. Par contre, chaque emprunt et chaque subvention sont affectés à une opération déterminée et ne peuvent être utilisés librement à d'autres fins.

3.2 Aperçu des activités

3.2.1 Stratégie et objectifs

La stratégie de la Société s'inscrit dans une politique nationale du logement en pleine transformation : Plan logement d'abord, loi Energie Climat, habitat inclusif, baisse de la TVA pour certaines opérations de logement social....

L'objectif annuel quantifié de développement s'élève à 350 logements livrés pour 450 logements passés en comité d'engagement⁸ ce qui correspond à un objectif ambitieux de croissance du parc d'environ 7% par an.

Dans un souci de maîtrise du montant des fonds propres entrant dans le financement des opérations nouvelles, la Société est dotée de règles notamment :

- les objectifs à atteindre en matière d'utilisation de fonds propres par opération (voir section 3.4.2);
- atteinte de taux de retour sur investissement par typologie
- autofinancement et cash-flow cumulé positifs

⁸ Décalage dû au recours accru aux appels à projets sur de grosses opérations, aux DIA et autres projets pouvant se traduire par des abandons après passage en CE

Pour permettre ce développement, dans un contexte de rareté et de cherté du foncier, la Société privilégiera l'acquisition en VEFA via des conventions de partenariat nouées avec des promoteurs nationaux, notamment Altarea Cogedim et Nexity, ou des partenaires en région. L'habitat ancien à réhabiliter et la construction neuve seront également privilégiés, mais d'autres modes de mobilisation moins courants seront également envisagés :

- les déclarations d'intention d'aliéner proposées par les collectivités locales partenaires ou les établissements publics fonciers,
- l'apport d'actifs des logements reçus en legs ou donation par la Fédération et les donations temporaires de biens immobiliers,
- les baux de longue durée (bail emphytéotique, bail à réhabilitation, bail à construction),
- l'outil HH Développement Immobilier, structure interne au Mouvement, qui permet de se positionner comme porteur de foncier et aménageur.

L'offre pourra se décliner en différents produits déjà bien maîtrisés par le Mouvement: l'habitat diffus individuel ou petits collectifs (2 à 10 logements), les résidences sociales, l'habitat intergénérationnel et inclusif ou encore les pensions de famille. Le Mouvement souhaite mettre l'accent sur ces deux derniers dispositifs pour lesquels la Société et les Associations ont une réelle expertise.

Outre l'habitat diffus, produit qui doit rester majoritaire, les petits habitats collectifs, les projets mixtes et le développement de tiers-lieux seront également envisagés.

En outre, un coup de projecteur sera mis sur la qualité des logements. La loi Energie Climat et la volonté pour le Mouvement de maîtriser les charges pour les locataires et de s'inscrire dans la transition écologique l'incitent à se doter d'une politique plus rigoureuse vis-à-vis des logements les plus énergivores. Ainsi, les logements entrants dans le patrimoine de la Société devront bénéficier d'un DPE au minimum C après travaux (D exceptionnellement en cas d'incompatibilité technique ou de cout disproportionné).

La dynamique de développement invite la Société à être exigeante, à la fois sur la qualité des nouveaux logements, mais également sur ceux dont elle dispose depuis près de 40 ans. La démarche de Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est en route depuis 5 ans et permet un dialogue constructif Associations-Société. Un Comité de patrimoine est chargé d'analyser et d'objectiver les demandes de travaux des Associations, en lien, notamment, avec les priorités de travaux du PSP.

Plus globalement, une démarche de Transition Écologique est engagée par le Mouvement, qui trouve sa résonance au sein de la Société, afin que celle-ci adapte ses activités et son offre de logement-hébergement au changement climatique, et qu'elle réduise ses impacts dans le cadre des enjeux environnementaux majeurs. Les objectifs du plan stratégique 2021-2025 étaient notamment les suivants :

- Progression du nombre de logements gérés de 350 logements par an en moyenne,
- Maîtrise de la trajectoire de résultat de Société,
- Confirmer la solidité du bilan de la Société.

Pour y parvenir, diverses actions étaient identifiées.

1. Optimisation des prix de revient,
2. Hausse des subventions d'investissements,
3. Maîtrise des travaux immobilisés
4. Maîtrise des ressources humaines,
5. Maîtrise des dépenses locatives, des impayés et abandons de projets
6. Baisse de la vacance locative
7. Réalisation d'opérations de cession
8. Evolution des critères d'investissement financiers

Le constat à la fin de ce plan stratégique est le suivant : une croissance du parc qui s'est réalisée malgré les divers vents contraires (COVID-19, crise immobilière) : 280 logements livrés en moyenne sur 2021-2025, des critères d'investissement resserrés, un maintien de la solidité financière du bilan de la Société, une maîtrise du prix de revient des opérations (cout par logement de 143K€ en 2021 contre 145K€ retraité en 2025).

En revanche, des points négatifs demeurent, tels que la vacance locative et le poids des impayés. Les opérations de cessions demeurent complexes à mettre en œuvre car cela est nouveau pour le Mouvement. Un nouveau plan stratégique 2026-2030 est en cours d'élaboration, en lien avec la stratégie HH 2030 du Mouvement, validé par l'assemblée générale de la Fédération du 29 juin 2026.

Ce plan fait également suite à un Tour de France des Associations et AIS/AIVS du Mouvement, débuté en octobre 2025 et terminé en juin 2026, lequel a été l'occasion pour la Gérance et les équipes de la Société d'avoir des retours et propositions concrètes de la part des Associations.

La validation ce plan par la Gérance est planifiée en septembre 2026. Il sera ensuite présenté au Conseil de Surveillance d'octobre 2026.

Enfin, l'innovation faisant partie de l'ADN du Mouvement, la Société sera réceptive à toute proposition d'innovation de la part des Associations. Les projets innovants existent dans le Mouvement. La Société les accompagnera sous condition, pour les Associations, d'aller chercher des subventions complémentaires ou spécifiques.

La Société a obtenu le statut de service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Société de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". La loi de finances pour 2020 a instauré un nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (réduction "IR-SIEG"). La Société peut prétendre à ce nouveau dispositif depuis la parution du décret n°2020-1186 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leur ressources ("Convention SIEG"). Cette Convention SIEG, conclue en date du 6 octobre 2020 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029, décrit la mission de service public confiée à la Société et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-SIEG. Elle a par ailleurs fait l'objet d'un avenant en date du 20 juillet 2022 permettant de sécuriser la validité de la Convention SIEG pendant une durée de 10 ans expirant le 31/12/2029 et ayant pour objet de prévoir les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration en cas de dépassement du plafond égal au plus petit montant entre 40 M€ et celui calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts (cf. paragraphe 1.3 de la première partie du Prospectus pour plus d'informations).

La stratégie financière quant à elle cherchera à respecter les cadres suivants :

- Seuls pourront être engagés les investissements pour lesquels la Société dispose de trésorerie.
- La trésorerie disponible sera placée conformément à la stratégie de placement validée par la Gérance.
- La Société cherchera à optimiser la réalisation des projets en cherchant à maintenir son niveau de cash-flow sans chercher à l'améliorer de façon notable.
- La Société conservera ses actifs ; seuls les actifs immobiliers qui ne répondent plus aux contextes sociaux définis ou qui nécessitent des travaux trop importants au vu de son aspect social seront vendus.
- La Société cherchera à maintenir son effort d'entretien et de réparation sur ses actifs afin de garantir à ses locataires la meilleure reconnaissance possible pour qu'ils puissent se réinsérer au mieux et de limiter les charges.

Par ailleurs, la Gérance de la Société a validé la stratégie de placements de la Société en octobre 2025. Cette stratégie a pour objectifs de (i) valoriser les excédents de trésorerie dont dispose la Société, (ii) tout en assurant un niveau de garantie en capital adéquat.

La Charte de gestion financière à laquelle s’astreint la Société s’appuie sur des principes généraux de prudence, de transparence, de délégation à des prestataires de service d’investissement et d’éthique. A ce titre, la Société veille, dans le cadre de la gestion de son patrimoine financier, à ne pas choisir des placements contraires à la notion de bien commun et favorise les placements cohérents avec les valeurs du Mouvement, c’est-à-dire des entreprises respectueuses des valeurs de solidarité, respect de la dignité humaine, justice sociale.

L’allocation d’actif cible est la suivante :

- Actifs monétaires : 60%,
- Actifs obligataires : 20 %, très majoritairement noté « Investment grade »,
- Actions euros : 15%,
- Produits structurés : 5 %

La société exclut tout investissement (i) en devise afin d’exclure le risque de change et en dehors de l’Espace Économique Européen afin de limiter le risque géopolitique.

3.2.2 Principales activités

3.2.2.1 Principales catégories de produits et services fournis⁹

L’activité de la Société est centrée sur deux domaines essentiels :

- la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l’objet de conventions, soit PLAI¹⁰, soit ANAH-PST¹¹, voire à la marge de conventions PLUS¹² ou PLS¹³),
- la gestion du patrimoine.

Ces opérations sont effectuées sur des biens lui appartenant en propre ou sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques.

Habitat et Humanisme est, par ailleurs, une marque déposée par la Fédération auprès de l’INPI.

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

La Société réalise des logements :

- individuels sociaux et très sociaux situés dans des zones non sensibles et dans des secteurs urbains plutôt que dans quartiers périphériques ;
- collectifs sociaux et très sociaux (pensions de familles ou résidences sociales) pouvant comprendre de 15 à 25 logements destinés à des personnes en cours de resocialisation et qui ne sont pas aptes à entrer directement dans un appartement de type classique.

Le processus de maîtrise d’ouvrage de la Société comprend :

- l’étude et la faisabilité des projets immobiliers, initiées par l’une des Associations ; ces projets sont, depuis 2017, débattus au sein d’un Comité d’opportunités et de faisabilités, constitués de différents responsables de services du Mouvement ;
- la validation par des Comités d’Engagement, constitué de 9 à 20 experts spécialistes du logement social et très social et de son financement qui n’exercent pas de mandat social au sein du Mouvement, et réunis à chaque étape clé du projet immobilier et social. Cette instance statue sur la suite à donner aux dossiers qui lui sont présentés. Le nombre de projets rejetés est faible, mais le Comité d’Engagement formule souvent des observations visant à apporter des améliorations d’ordre technique ou financier ;
- la maîtrise d’ouvrage des projets retenus comprenant la passation des marchés, des ordres de service, le suivi des coûts et des délais ;

⁹ Voir l’annexe B relative aux informations du rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2025 pour plus de détail

¹⁰ PLAI : Prêt Locatif Aidé d’Insertion

¹¹ ANAH-PST : convention avec l’Agence Nationale de l’Habitat pour du Programme Social Thématique

¹² PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

¹³ PLS : Prêt Locatif Social

- l'étude, le déclenchement et le suivi des financements concernés par les projets (subventions et emprunts) ;
- la réception, le suivi du parfait achèvement et la clôture des projets terminés.

Cette activité est rémunérée par les honoraires de montage comptabilisés comme des facturations internes. Ils constituent des produits d'exploitation (production immobilisée) et sont valorisés dans le prix de revient des projets. Ils sont donc intégrés dans la valeur brute de l'immobilisation, puis dans son amortissement.

Le montant des honoraires interne de montage est déterminé pour chaque projet selon une procédure dérivée des règles en vigueur dans les offices HLM. Ils sont évalués de la manière suivante :

Type d'opération	Opérations engagées antérieurement au 1/1/2020	Opérations engagées à compter du 1/1/2020
Opérations d'acquisitions-améliorations et liées au Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)	7,5% du coût des travaux HT	7,5% du coût des travaux HT
Opérations de constructions neuves	7,5% du coût des travaux HT	5,5% du prix de revient HT de l'opération
Opérations en VEFA	• de 1 à 4 logements : 4 500€/logement • de 5 à 10 logements : 18 000€ + 3 000€ / logement au-delà de 4 • de 11 à 20 logements : 36 000€ + 1 500€ / logement au-delà de 10 • plus de 20 logements : 51 000€ + 1 200€ / logement au-delà de 20	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.

Il arrive, cependant, que la Société ait recours à des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage ; dans ce cas, les honoraires du service Maîtrise d'Ouvrage de la Société sont réduits et le coût de la prestation externe est incorporé au prix de revient de l'opération.

Ces opérations de construction et de réhabilitation sont financées :

- à hauteur de 35% à 45% en fonds propres,
- à hauteur de 20 à 25%, par des subventions octroyées par l'Etat ou les collectivités locales,
- pour le solde, par des prêts (généralement à taux privilégiés) consentis principalement par la Caisse de Dépôts et Consignations, les organismes collecteurs de 1% patronal ou d'autres établissements de crédit.

Le préfinancement des projets en cours s'effectue aujourd'hui sur fonds propres, rendu possible grâce au décalage entre le moment où les fonds sont levés et la date effective de mise en œuvre de l'opération.

En 2025, la Société a mis en service 221 logements.

Pour des raisons historiques, une partie importante de l'activité est concentrée sur les régions Auvergne Rhône Alpes et Ile de France. Cependant, avec la création d'un nombre important d'Associations locales, disséminées sur l'ensemble du territoire, cette prédominance tend à se réduire.

Gestion du patrimoine immobilier

La Société assure la gestion du patrimoine constitué et mis à disposition de personnes en situation difficile, en se conformant aux modalités définies par l'Etat en matière de logement social.

Les modalités sont celles prévues dans les conventions APL (Aide Personnalisée au Logement) signées entre l'État et la Société, lesquelles prévoient notamment :

- les plafonds de ressources des locataires, lesquelles sont variables notamment en fonction de la composition du ménage et la catégorie de logement social,
- le montant d'un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) en cas notamment de dépassement des plafonds de ressources du locataire, après son entrée dans le logement,
- les modalités de révision des loyers, de calcul des superficies,
- les attributions critères d'attribution retenus lors des commissions d'attribution des logements.

Les baux d'habitation sont signés, en général, pour une durée de 6 ans et sont renouvelables par tacite reconduction.

Le recouvrement des loyers et les relations avec les locataires sont généralement confiés à des Agences Immobilières à vocation Sociale (AIS), dont les plus importantes ont des liens étroits avec le Mouvement. Ces liens avec les AIS consistent en des participations au capital et/ou en la signature de conventions tripartites (Société, Association et AIS) qui définissent le rôle de chacun dans l'attribution et la gestion des logements.

Les AIS interviennent dans le cadre de mandats de gestion qui leur sont confiés par la Société et qui font l'objet d'une rémunération contractuelle comptabilisée parmi les "autres achats et charges externes". Les loyers quittancés par les AIS, dans le cadre de ces mandats, figurent dans le chiffre d'affaires de la Société.

Une attention plus particulière est apportée au suivi social des familles afin de permettre de stabiliser à un niveau satisfaisant le poids de la vacance et des impayés.

Le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Société s'élève à 6 235 logements contre 5 981 fin 2024, soit en progression de 4,2%. Ils se répartissent entre 4 642 logements diffus et 1 593 logements dans les foyers ou résidences sociales. A ce chiffre s'ajoute l'encours de production au 31 décembre 2025 de 1 795 logements¹⁴ validés en Comité d'engagement et en attente de réception car ils sont en cours d'étude ou de chantier.

Les tableaux ci-dessous illustrent l'évolution de l'activité :

	31/12/2025			31/12/2024		
	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total
Logements mis en service	4 642	1 593	6 235	4 451	1 530	5 981
Nombre de logements vacant (de plus de 3 mois)	225	0	225	190	0	190
Loyers perçus (K€)	18 886	4 331	23 217	18 178	3 976	22 154

Le total des loyers entre 2025 et 2024 augmente de 4,8% sous l'effet de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Foncière et de l'augmentation des loyers (dont +3,26 % correspondant au taux de variation de l'IRL pour 2025).

¹⁴ Information corrigée suite à une information erronée dans le rapport de gestion sur le montant de logements en cours de production au 31 décembre 2025 (cf. Annexe B)

Les levées de fonds réalisées tous les semestres sont destinées à couvrir le montant des fonds propres nécessaires au financement des opérations autorisées par le Comité d'Engagement sur le semestre suivant :

- L'augmentation de capital réalisée sur le second semestre 2024 d'un montant de 12,9M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager sur le premier semestre 2025 un montant d'utilisation de fonds propres de 15M€.
- La levée de fonds issue des BSA 2024 réalisée sur le premier semestre 2025 d'un montant de 8,4M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager, sur le second semestre 2025, un montant d'utilisation de fonds propres de 15,8 M€.
- L'augmentation de capital réalisée sur le second semestre 2025 d'un montant de 13,3M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager 167 logements sur le 1er semestre 2026 avec 8,6M€ d'utilisation des fonds propres.
- Au total, ces 3 levées de fonds d'un montant total de 34,6 M€ ont permis au Comité d'Engagement d'engager un montant d'utilisation de fonds propres de 39,4M€ (montant qui ne tient pas compte des annulations intervenues postérieurement, et qui est possible grâce à la trésorerie disponible).

Le plan de production 2026 & 2027 prévoit l'affectation de 20 M€ de fonds propres sur des nouvelles opérations représentant entre 300 et 400 logements.

2.2.2.2 Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché

Sans objet.

3.2.3 Principaux marchés

La Société n'intervient que sur le marché de la construction à caractère social (logements financés par des prêts type PLS¹⁵ ou PLUS¹⁶) ou très social (logements pour lesquels la Foncière sollicite des prêts qualifiés de "très sociaux" (type PLAI¹⁷ ou ANAH-PST¹⁸), ayant comme particularité l'attribution des logements à des locataires dont les faibles ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par la loi). Qu'il s'agisse de logements individuels ou de structures collectives, la demande est très supérieure à l'offre et cette situation, qui dure depuis plusieurs années, devrait se poursuivre.

Les organisations caritatives faisant également appel à la générosité du public et développant des activités proches du logement social sont, notamment, la Fondation Emmaüs, le Secours Catholique et la SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement). En matière de logement, ces organisations interviennent, le plus souvent, dans le domaine du logement d'urgence, alors que la Société a fait de l'insertion à long terme dans les logements très sociaux (logements faisant l'objet de conventions, soit PLAI, soit ANAH-PST), le cœur de sa politique.

¹⁵ PLS : Prêt Locatif Social

¹⁶ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

¹⁷ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

¹⁸ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

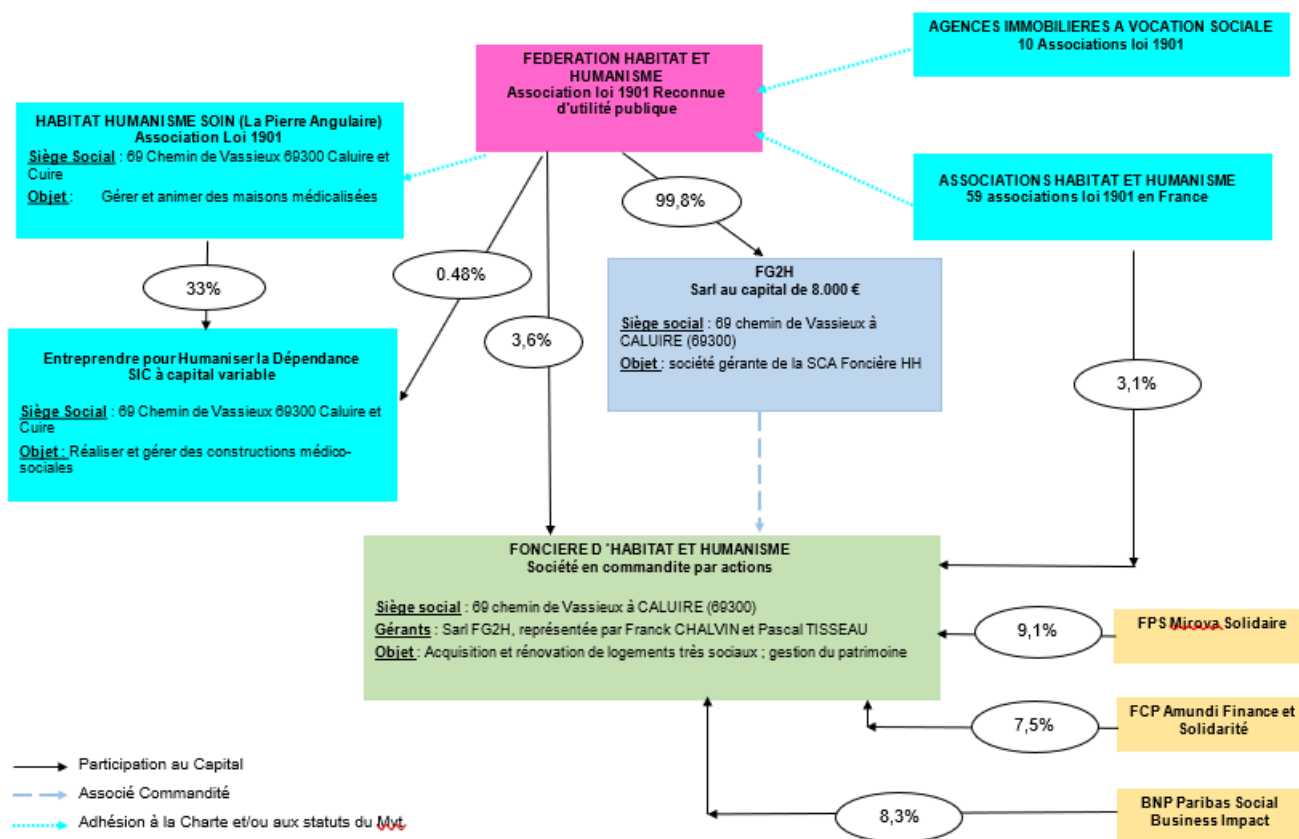
3.3 Structure organisationnelle

3.3.1 Organigramme

L'organigramme du Mouvement Habitat et Humanisme au 30 juin 2026 est le suivant :

Organigramme Juridique du Mouvement Habitat et Humanisme

05.2026



Le Mouvement Habitat et Humanisme a été créé par M Bernard DEVERT, professionnel du logement devenu prêtre de l'Église catholique, Président de la Fédération Habitat et Humanisme, qui coordonne les différentes entités qui le composent :

- **La Foncière d'Habitat et Humanisme** est une société en commandite par action agréée Entreprise solidaire et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). L'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme et représentée par ses co-gérants, M Pascal TISSEAU et M Francois BOUCHARD. Un Conseil de Surveillance représente les commanditaires ; son Président est M Pierre JAMET. La Société collabore étroitement avec les Associations du Mouvement. Chaque projet est soumis à l'approbation du Comité d'Engagement, instance indépendante composée de bénévoles qualifiés. La Société se charge de la collecte des moyens financiers auprès des investisseurs institutionnels et des partenaires qui soutiennent le Mouvement depuis son origine (Associations et institutions religieuses). La Société, en vertu de son statut d'entreprise ESUS et de son statut SIEG, peut faire bénéficier ses actionnaires personnes physiques d'un avantage fiscal. Ce positionnement lui assure, de manière durable, la possibilité de lever les fonds nécessaires à son développement.
- **La Fédération Habitat et Humanisme**, créée en 1985 par M Bernard DEVERT, est une Association reconnue d'utilité publique ; elle comporte 6 pôles opérationnels au service des Associations et structures du Mouvement : Habitat, Accompagnement, Ressources, Administration/Finances, Ressources Humaines, Vie Associative et Systèmes d'information. L'assemblée générale de la Fédération Habitat et Humanisme comprend 80 membres, dont les Présidents des structures qui composent le Mouvement, et des personnalités qualifiées.

- **La Fédération Habitat et Humanisme Services** anime la gouvernance et porte l'informatique du Mouvement. Au service des personnes et familles en perte d'autonomie, pour des raisons économiques, sociales, de santé, ou pour tout autre raison, elle est principalement chargée de promouvoir les actions en faveur de l'insertion par le logement ou l'hébergement, du soin et de la mixité sociale, favoriser les actions en faveur de l'accompagnement pour encourager la création de liens et l'insertion sociale, développer une « économie autrement » privilégiant une finance solidaire ainsi que la recherche et l'innovation en matière d'habitat comme de renforcement des liens sociaux.
- **Les Associations Habitat et Humanisme** sont des Associations de loi 1901 de plein droit. Elles sont animées par des équipes de bénévoles, complétées par un nombre de salariés variant selon la taille et les activités de l'Association. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Les Associations sont membres de la Fédération et la contrôlent. Les Associations sont agréées par la Fédération doivent respecter les statuts-type définis et sont soumises au contrôle des auditeurs. Il existe un corps de procédures pour harmoniser le fonctionnement des Associations.
- **Les AIS/AIVS, Agences Immobilières Sociales et Agences Immobilières à Vocation Sociale**, sont également des Associations de plein droit. AIVS est une marque déposée par la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce label garantit aux propriétaires que les AIS du Mouvement adhèrent à la FAPIL et en respectent les règles. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration. La Société confie la gestion locative de ses logements aux AIS/AIVS. Elle signe avec eux des mandats de gestion qui encadrent les modalités de location. Le choix du gestionnaire est réalisé entre l'Association et la Société sur la base de la notoriété locale du gestionnaire potentiel et du partage des valeurs et objectifs du Mouvement.
- **Habitat Humanisme Soins** est une Association de plein droit qui gère et anime un réseau d'EHPAD¹⁹ et de SSIAD²⁰. Elle bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire qui garantit la qualité du service apporté aux résidents et la transparence du financement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration.
- **Habitat Humanisme Urgence** est une Association de plein droit qui gère et anime un réseau d'hébergement d'urgence. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration.
- La Foncière **EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable qui bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire. La Fédération Habitat et Humanisme et Habitat et Humanisme Soins sont représentées au sein de son conseil d'administration.
- **FG2H** est une SARL dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. Elle est l'associée commanditée de la Société et en assume la gérance. La gérance de FG2H est assurée par deux co-gérants.
- Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France**, dont l'objet est de mener des programmes d'études et financer des projets d'habitat social innovant.

3.4 Investissements

3.4.1 Investissements réalisés entre la fin de la période couverte par les informations financières historiques et la date du prospectus

Les investissements sont constitués exclusivement par des coûts des acquisitions immobilières et des travaux de construction ou d'aménagement. La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles progresse entre 2024 et 2025 de plus de 65,4M€, pour passer de 693,9M€ à 759,3M€.

Les projets présentés en Comité d'Engagement à fin juin 2026 ont porté sur 167 logements, pour 24.6M€ de prix de revient et 8,6 M€ de fonds propres (35%).

¹⁹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

²⁰ Services de Soins infirmiers A Domicile

Au 30 juin 2025, les projets présentés en Comité d'Engagement portaient sur 317 logements, pour 37,7M€ de prix de revient et 14,4M€ (hors locaux d'activité pour 0,4 M€) de fonds propres (38%).

Le nombre de biens validés en comité d'engagement s'établit donc en baisse notable, après deux années consécutives de très fort développement. Ce nombre de logements validés est plus conforme à la stratégie de développement de la Société de livrer annuellement 350 logements et aux capacités de financement des opérations en fonds propres, permis par les augmentations de capital et la mobilisation de la trésorerie disponible notamment.

3.4.2 Investissements importants en cours ou soumis à des engagements fermes

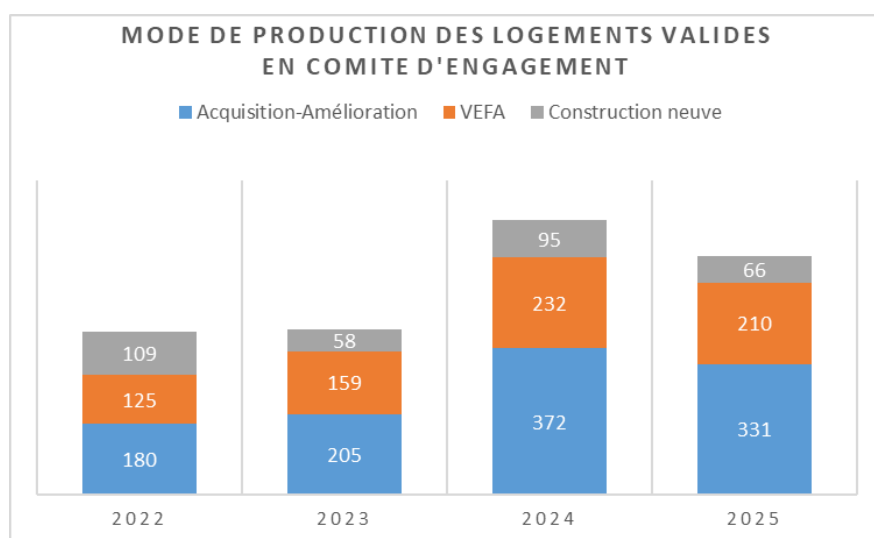
Les projets immobiliers initiés par les Associations résultent des projets sociaux qu'elles ont elles-mêmes définis sur chacun de leur territoire. Les projets, après avoir été travaillés dans le cadre d'un Comité de Faisabilité conjoint à l'Association et à la Société, sont soumis pour avis, pour ceux de plus de deux logements et de 50.000€ de travaux, à un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Société. Seul un avis favorable de cette instance permet à la Société de réaliser un projet. Les autres projets, qui sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 2025, les Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total 96 opérations représentant 607 nouveaux logements (y compris opérations abandonnées) pour un investissement global de 90 M€. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 44 % par des prêts (soit 39 M€), 20% par des subventions (18 M€) et 36% par des fonds propres (32 M€).

Compte tenu des annulations intervenues postérieurement à la validation par le Comité d'Engagement, le nombre de logements validés s'établit à 599.

Au 31 décembre 2025, l'encours de production est de 1 795 logements²¹ pour une valeur nette comptable de 57,6 m€.

Origine et mode de production des logements validés en Comité d'Engagement



L'année 2025 est à nouveau marquée par une progression notable des dossiers validés en Comité d'Engagement par rapport à la moyenne des trois dernières années, et par une proportion importante de logements en acquisition amélioration.

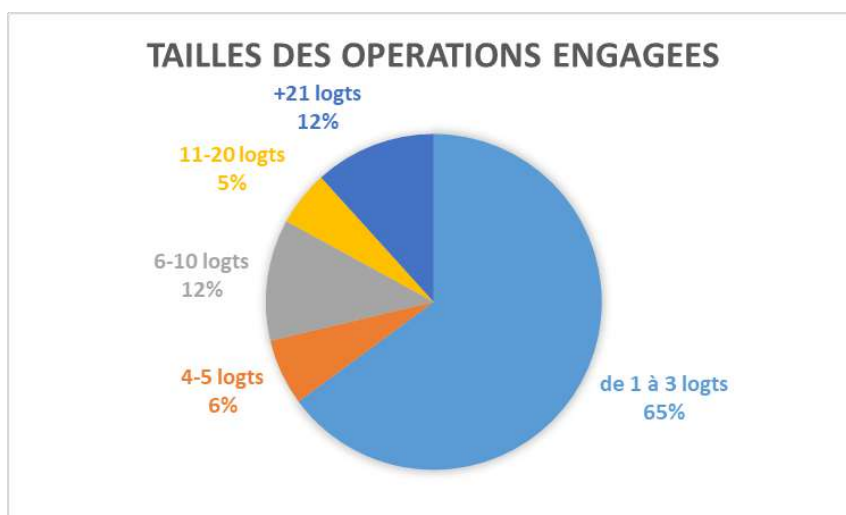
²¹ Information corrigée suite à une information erronée dans le rapport de gestion sur le montant de logements en cours de production au 31 décembre 2025 (cf. Annexe B)

Taille des opérations engagées

	Nb d'opérations	%	% Cumulé	Nb logements	%	% Cumulé
de 1 à 3 logements	61	65%	65%	76	13%	13%
de 4 à 5 logements	6	6%	71%	26	4%	17%
de 6 à 10 logements	11	12%	83%	76	13%	30%
de 11 à 20 logements	5	5%	88%	79	13%	43%
21 logements et plus	11	12%	100%	342	57%	100%
TOTAL	94	100%		599	100%	

Nombre de projets : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille de 1 à 3 logements (65 % cette année, contre 62 % en 2024), reflétant ainsi la spécificité des opérations menées par la Société.

Nombre de logements : les opérations de plus de 21 logements (logements collectifs) représentent 57 % du volume de logements (contre 55% en 2024 et 49 % en 2023) traduisant le besoin de trouver des solutions collectives sur le territoire français.



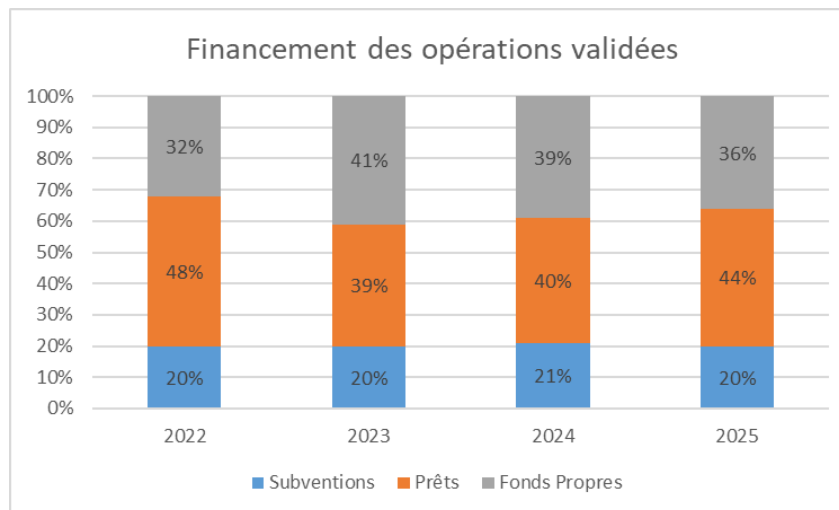
Zonage : 570 logements (soit 94 % contre 57 % en 2024 et 79% en 2023) sont situés en zone tendue (Abis, A et B1).

Type : En 2025, 427 logements foyers (soit 71%) ont été engagés contre 53% en 2024. Cette progression continue depuis 2022, témoigne de l'intérêt de ce type d'habitat.

Le prix moyen des logements réceptionnées ressort à 188 K€ par logement, contre 134 K€ en 2024. Cette progression notable est liée à la livraison de deux opérations situées à Paris et destinées à de l'hébergement d'urgence, géré par l'Association Habitat et Humanisme Urgence.

Retraité de ces opérations, le coût de revient par logement s'établit à 145 K€.

Financement des opérations validées par le Comité d'Engagement



La Société est de plus en plus sensible au respect des critères financiers des opérations présentées en Comités. L'un des critères examinés est notamment le taux de fonds propres, lequel doit être au maximum de 35 % du coût de revient, sauf dérogation.

Le respect de ce critère permet notamment de financer plus d'opérations sur le territoire national.

Biens sous promesses de vente

47 immeubles sont sous promesse de vente à fin décembre 2025.

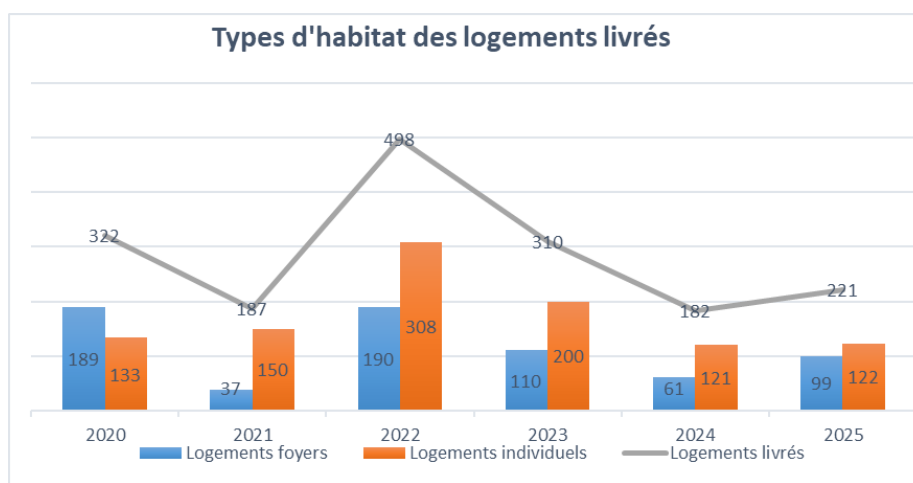
79 promesses de vente ont été signées en 2025.

❖ *Mises en service et livraisons en 2025*

La Société a reçu la livraison de 221 logements (contre 182 en 2024, 310 en 2023) sur l'exercice.

Types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière

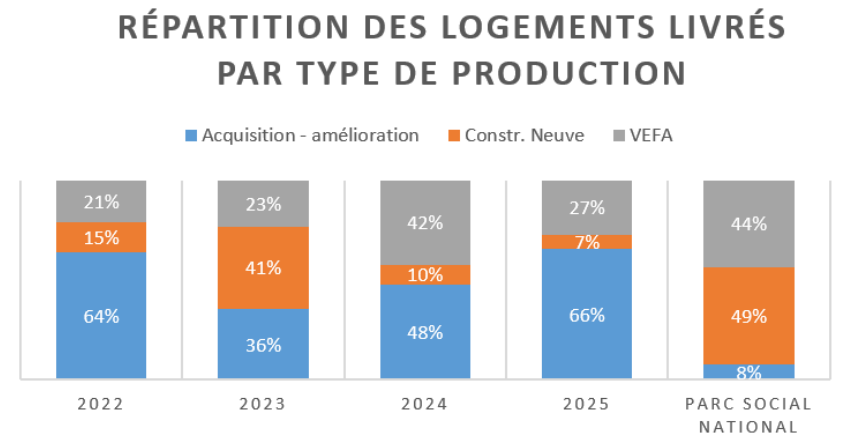
En 2025, 99 logements foyers, et 122 logements diffus ont été livrés.



Évolution et comparaison des logements réceptionnés par type de production

Le détail des logements livrés en 2025, par typologie, est présenté dans le graphique ci-dessous. Les données sont comparées avec les données des bailleurs sociaux²².

On constate là encore une spécificité de la Société, avec une très forte proposition de logements livrés en acquisition amélioration (66 % des livraisons), contre seulement 8 % dans le parc social national.

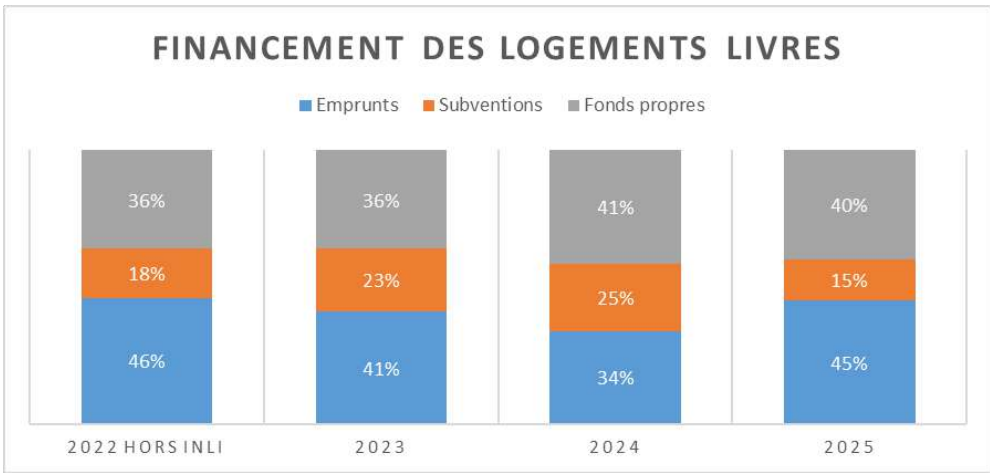


Prix de revient des logements livrés

Le prix moyen des logements réceptionnés ressort à 188 K€ par logement, contre 134 K€ en 2024. Cette progression notable est liée à la livraison de deux opérations situées à Paris et destinées à de l’hébergement d’urgence, géré par l’Association Habitat et Humanisme Urgence.

Retraité de ces opérations, le cout de revient par logement s’établit à 145 K€.

Modalités de financement des logements livrés

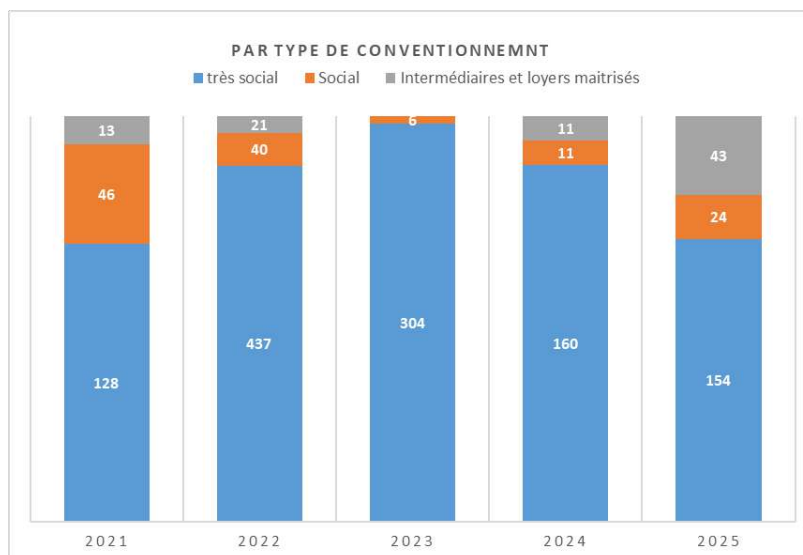


Pour les logements livrés en 2025, on note une stabilisation de la part des fonds propres, laquelle s’établit désormais à 40 % du coût de revient, contre 41 % en 2024.

Compte tenu du prix de revient moyen par logement mentionné supra, la part de fonds propres dans chaque logement réceptionné atteint un montant de 82 K€, contre 55 K€ en 2024.

La répartition des livraisons annuelles par type de conventionnement est détaillée dans le graphique ci-dessous :

²² Selon les données du SDES, dans sa note de conjoncture de janvier 2026. Données nationales des mises en services de l’année 2024



❖ *Etat du parc au 31 décembre 2025*

À la suite de la livraison de 221 logements sur l'exercice 2025²³, le parc de logements mis en location s'élève à 6 235 logements à fin 2025²⁴ dont 310 logements vacants²⁵.

Il se répartit entre 4 642 logements diffus et 1 593 logements foyers (pensions de famille, résidences sociales...).

La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées et immobilisations en cours mais y compris les baux à réhabilitation) s'élève à 695 M€, contre 642 M€ à fin 2024.

Structure du parc de logements situés en zone tendue

À fin 2024, plus de 83% des logements étaient situés en zone tendue (A, Abis et B1).

Des modifications de zonage étaient intervenues en 2023 et 2024. Une nouvelle modification de zonage est intervenue en septembre 2025. Cette modification a entraîné le reclassement de 468 communes dans une zone de tension supérieure, et le déclassement de 19 communes en zones de tension inférieure.

Ainsi, à fin 2025, environ 79 % des logements se situent en zone tendue (Abis, A et B1). Cette baisse tendancielle marque le développement du parc géré par la Société en dehors des zones habituellement investies, afin d'accompagner le développement de toutes les Associations territoriales du Mouvement.

Seulement 5 % des logements se situent en zone très détendue (zone C).

Financement initial des logements

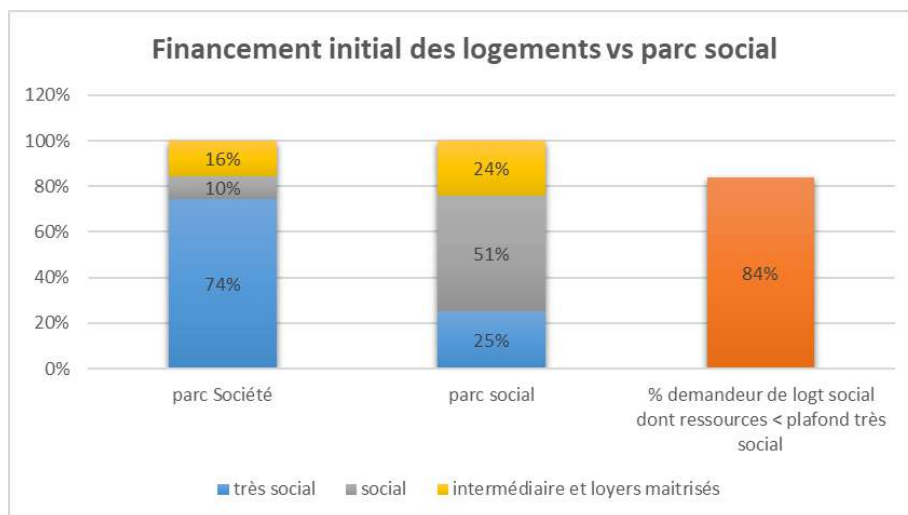
Plus de 74% des logements de la Société sont sous plafond de ressource PLAI (très social), contre 25% pour le parc social²⁶.

²³ Cf. page 14 de l'annexe B - rapport d'activité

²⁴ Le parc de logements gérés correspond aux logements mis en location. Il inclut donc les logements acquis occupés, et pour lesquels les travaux de réhabilitation ne sont pas encore réceptionnés.

²⁵ Cf. page 9 de l'annexe B - rapport d'activité

²⁶ Sur la base des livraisons de logements sociaux des années 2019 à 2024. Données issues de l'enquête RPLS annuelle, compilées par le SDES – Service des données et études statistiques, rattaché au Commissariat général au développement durable



Ainsi, 84 % du parc de la Société est constitué de logements sociaux ou très sociaux, loués à des personnes en situation de fragilité économique à hauteur de 83,9 %, selon le dernier reporting SIEG établi en janvier 2026, sur la base des données 2024²⁷.

Répartition des logements par nature d'immeuble

Le parc immobilier est également caractérisé par une dispersion sur un très grand nombre d'immeubles. Ainsi, environ 47 % des immeubles du parc ne comptent qu'un seul logement (un logement isolé dans un copropriété par exemple), et 85 % des immeubles du parc comptent moins de 10 logements.

3.5 Informations sur les tendances

La probable hausse de l'inflation, compte tenu du contexte géopolitique, dans les prochains mois devrait contraindre les coûts des constructions (révisions), et la faisabilité financière des opérations futures. La Société adapte donc son processus décisionnel afin de s'assurer de la faisabilité financière des opérations à différents stades, et notamment avant l'acquisition du foncier.

Les indicateurs sont réalisés trimestriellement et les données du T2 2026 ne sont pas disponibles à ce jour.

A court terme, les intérêts financiers devraient voir leur poids relatif dans les dépenses de la Société baisser, compte tenu de la baisse du taux du Livret A.

Les baisses consécutives du taux du livret A depuis le premier février 2025 permet d'améliorer la rentabilité de la Société, en diminuant la charge financière. Néanmoins, compte tenu de la structuration des contrats d'emprunts, l'effet de ces baisses ne se fera sentir qu'à partir des comptes ouverts au premier janvier 2026.

En effet, 91 % de l'en cours d'emprunt de la Société sont souscrits à des taux variables, indexés sur le livret A. Les mécanismes contractuels de calcul des échéances annuelles génèrent un mécanisme de lissage de la variation de la charge d'intérêt liée à la variation de l'indice de référence, par l'application d'une modulation du taux de progressivité de l'échéance (mécanisme de double révisabilité).

La Société n'anticipe plus de baisse du taux du livret A dans les mois qui viennent. Ainsi, les prévisions financières des opérations nouvelles sont basées sur un taux de long terme du Livret A à 2 %.

²⁷ Ratio du nombre de personnes en situation de fragilité économique, rapporté au nombre total de bénéficiaires

Également, l'effort de réhabilitation des logements du parc, notamment en vue d'améliorer leur performance énergétique se poursuivra.

Les dotations aux amortissements liées aux nouveaux logements livrés, ainsi que les coûts de rénovation des logements, continueront de peser sur les résultats comptables, sans toutefois obérer les agrégats long terme de la Société qui demeurent bons.

L'activité de la Société sur les premiers mois de l'année 2026 a bien débuté. Les mises en location devraient s'établir autour de 450 logements. Une légère diminution du taux de vacance de plus de trois mois est constatée à fin mars 2026.

Sur la base des indicateurs du 1er trimestre 2026 :

- Le prix de revient prévisionnel des logements validés en CE au T1 2026 s'établit à 141K€, contre 148K€ en 2025. L'évolution portant sur un nombre restreint de logements validés (43) ne permet pas de tirer des projections sur le reste de l'année.
- Le prix de revient prévisionnel des logements livrés au T1 2026 s'établit à 136K€, contre 188K€ en 2025. L'évolution portant sur un nombre restreint de logements livrés (57) ne permet pas de tirer des projections sur le reste de l'année.
- Le stock de logements validés en CE, non livrés, non abandonnées à fin mars 2026 est de 1 882 (attention information erronée dans le rapport d'activité à fin 2025)
- La réalisation du programme de cession est bien engagée, 14 dossiers ont été validés à fin juin 2026, deux biens sont sous promesse de vente et deux biens sont vendus, pour un montant de 331K€.
- Activité et marge locative : sur la base des éléments à fin mars 2026, les loyers appelés des logements diffus s'établissent en progression de 5 % à près de 4,7M€.

Les loyers appelés des résidences sociales progressent également de plus de 20% compte tenu des nouvelles ouvertures.

À noter que l'indice de revalorisation des loyers au premier janvier 2026 s'est établi à 1,04 %.

La marge locative, comparée par rapport à la marge locative du même trimestre de l'année précédente s'établit en progression : on note une diminution des charges récupérables et non récupérables, ainsi qu'une progression des acomptes de charges facturés.

A noter cependant que ces données ne concernent qu'un seul trimestre et que ces évolutions favorables, concernant notamment le taux de marge, ne préjugent pas des évolutions sur le restant de l'année.

Néanmoins, ces chiffres seront très dépendants de l'évolution du contexte économique en France.

Augmentation de capital en 2026 (BSA)

Entre le 19 janvier et le 11 juin 2026, la Société a enregistré l'exercice de 52.894 BSA (contre 60.000 autorisés), émis au titre de l'autorisation donnée. Les souscripteurs sont des particuliers à hauteur de (99,49%).

3.6 Prévisions ou estimations du bénéfice

La Société ne communique pas sur des prévisions de bénéfices.

L'objet social de la Société est de favoriser l'insertion des personnes en difficulté par le logement, ce qui l'emporte de beaucoup sur le souci de dégager des profits. Elle n'a jamais distribué de dividendes et ne pourra pas modifier, sur ce point, sa politique tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG.

4. RAPPORT DE GESTION

Le rapport de gestion établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2025 est joint au présent document en annexe B, ainsi que le rapport du gouvernement d'entreprise à l'assemblée du 11 juin 2026 ayant approuvé les comptes 2025 en annexe C.

4.1 Analyse de l'évolution des capitaux, flux de trésorerie et de la structure de financement de la Société et informations complémentaires au rapport de gestion

4.1.1 Commentaires sur les capitaux de l'émetteur

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 536.643K€, compte tenu des subventions d'équipement pour un montant de 151.639K€.

Depuis le 1er janvier 2026, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Exercice de 52.894 BSA** : une décision de la Gérance en date du 22 juin 2026 a constaté l'exercice de 52.894 BSA sur les 60.000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 7 juin 2025 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 10 juin 2025 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 22 juin 2026, l'exercice de 52.894 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 52.894 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 4.866.248 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.067.852 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 150 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 58 €). La Gérance a par ailleurs constaté la caducité des 7.106 BSA non exercés.

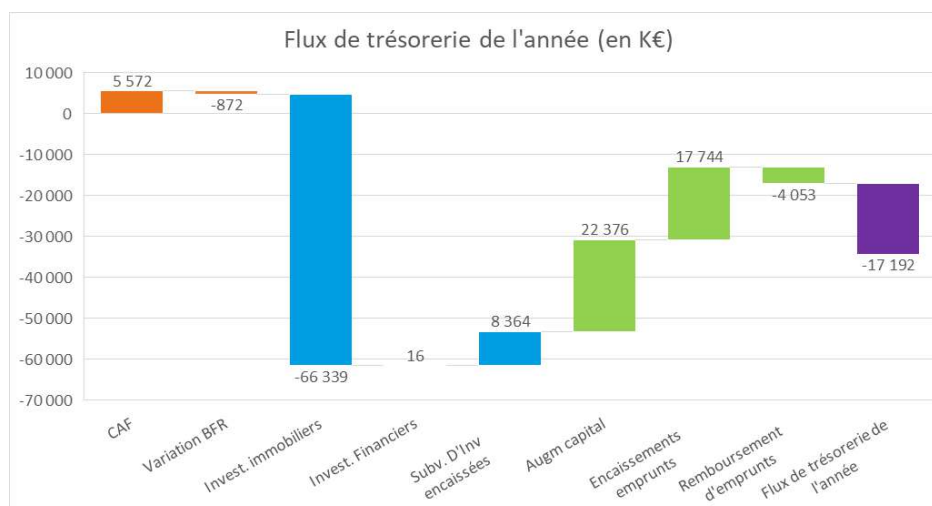
Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société a été porté à 253.752.008 € divisé en 2.758.174 actions d'une valeur nominale de 92 €.

4.1.2 Commentaires sur les flux de trésorerie

Le tableau de flux de trésorerie détaillée de la Société fait ressortir les principaux soldes suivants :

Etat des flux de trésorerie en K€	2025	2024
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	4 699	3 677
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	- 57 959	- 23 000
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	36 067	33 260
Variation de trésorerie	-17 192	13 937

Les variations des différents flux sont synthétisées dans le graphique ci-dessous :



Note : Les subventions d'équipement (ou d'investissement) constituent pour la Société une ressource de financement au même titre que les augmentations de capital (en numéraire ou par voie d'apports) ou que les emprunts. Pour sa communication financière et la présentation de ses comptes (selon le référentiel comptable français), la Société traite les subventions d'équipement de la manière suivante au niveau des flux de trésorerie :

- a. Les subventions reçues constituent une ressource de financement constatée lors de l'encaissement de ces subventions.
- b. Le BFR lié aux subventions acquises mais restant à encaisser est retraité (exclu) du BFR d'exploitation s'agissant d'un flux comptable sans incidence sur le résultat ni sur la trésorerie.

Exploitation

La variation des flux de trésorerie liés à l'exploitation est positive et progresse sous l'effet conjugué i) de la progression de la capacité d'autofinancement et ii) de la diminution des variations du Besoin en Fonds de Roulement (BFR).

Investissements

Les flux d'investissements nets s'élèvent à 57 959 K€, dont 66 339 K€ d'investissements immobiliers, contre seulement 32 383 K€ en 2024.

Financement

Les flux de trésorerie provenant des opérations de financement sont liés au mode de financement des opérations et au développement de l'activité : augmentation de capital, emprunts auprès d'établissements financiers et obtention de subventions liées à la réalisation de logements à caractère très social.

Les flux financiers des opérations de financement s'établissent à 36 067 K€, en progression de 2 807 K€, liée notamment à la conjugaison d'une progression des encaissements de nouveaux emprunts pour 17 744 K€ (+ 1 201 K€ par rapport à l'année précédente), et de moindres remboursements d'emprunt pour 4 053 K€ (-1 941 K€ par rapport à 2024).

4.1.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société

Conditions des emprunts

Désignation du créancier	Montant au 30/04/2026	Montant au 31/12/2025	Montant au 31/12/2024	Garanties	Montants	%	Taux d'intérêts moyens	Intérêts 2025 avec ICNE	Taux fixe ou variable	Montants	%
Emprunts obligataires HDD		0	0	Non garantis	0	0,00%	0,50%		Fixe 0,50%	0	0,00%
Emprunts bancaires	16 881 209	17 197 091	9 303 377	Garantis et Hypothèques	9 094 362	52,88%	0,94%	161 405,72 €	Fixe taux du marché	8 682 867	4,68%
						0,00%			Indexé Livret A	8 311	0,00%
				Non garantis :	8 102 729	47,12%			Variable Livret A	8 505 914	4,59%
Emprunts CDC	157 904 933	156 453 875	149 296 361	Garantis et Hypothèques	156 453 875	100,00%	2,57%	4 017 178,46 €	Indexé Livret A	155 972 375	84,10%
						0,00%			Fixe		0,00%
				Non garantis :	0	0,00%			Variable Livret A	481 500	0,26%
Emprunts Crédit Foncier	1 093 341	1 125 397	1 228 065	Garantis et Hypothèques	1 125 397	100,00%	4,38%	49 325,13 €	Fixe	177 439	0,10%
						0,00%			Variable EURIBOR		0,00%
				Non garantis :		0,00%			Indexé Livret A	947 957	0,51%
Emprunts 1% logement	9 063 792	8 914 508	9 414 124	Garantis et Hypothèques	689 300	7,73%	0,91%	81 261,76 €	Fixe	5 660 428	3,05%
						0,00%				0	0,00%
				Non garantis :	8 225 208	92,27%			Indexé Livret A	3 254 080	1,78%
PSP	788 920	1 020 176	1 682 228	Non garantis	1 020 176	100,00%	1,26%	12 819,48 €	Fixe	1 020 176	0,55%
Autres emprunts (2)	742 839	745 739	842 452	Non garantis	745 739	100,00%	0,35%	2 635,36 €	Fixe	745 739	0,40%
TOTAL	186 475 033	185 456 786	171 766 606		185 456 786	100,00%	2,33%	4 324 625,91 €		185 456 786	100,00%
Total:				Garantie	167 362 934	90,24%			Fixe	16 286 649	8,69%
				Hypothèque	0	0,00%			Indexé livret A	160 182 723	0
				Sans garantie	18 093 852	9,76%			Variable Livret A	8 987 414	90,95%
					185 456 786	100,00%				185 456 786	100,00%

Les taux d'intérêt moyen sont ceux au 31 décembre 2025.

Les emprunts auprès de la Banque des Territoires (soit environ 84% de la dette financière brute de la Société au 31 décembre 2025) sont soumis à des conditions précises prévues dans la Convention triennale²⁸, conclue entre la Société et la Banque des Territoires ; cette convention a été renouvelée au cours du second semestre 2025 pour une période de 3 ans (période 2025-2028).

Dans le cadre de cette convention, la Société s'engage notamment à :

- fournir l'ensemble des états financiers et patrimoniaux permettant à la Banque des Territoires de réaliser une analyse rétrospective sur ses comptes,
- atteindre un autofinancement net HLM global supérieur (capacité d'autofinancement toutes activités confondues, diminuée du remboursement des emprunts locatifs) ou égale à 3% des produits,
- maintenir un fonds de roulement net global positif capable de supporter le développement prévu, soit a minima 1.500€ par logement²⁹ (ratio financier),
- communiquer périodiquement, pour information, une évaluation de son patrimoine réalisée par un expert immobilier indépendant.

Le non-respect de l'un des deux (ou les deux) ratios financiers ci-dessus serait sans incidence sur les financements déjà accordés par la Banque des Territoires mais entraînerait une suspension des nouveaux financements jusqu'à justification des solutions apportées. Ces ratios sont à apprécier au 31 décembre de chaque année.

Au 31 décembre 2025, les valeurs de ces ratios calculés par la Société sont les suivants :

- Autofinancement net HLM : 5.10 % contre 5,22% au 31 décembre 2024,
- Fonds de Roulement à Terminaison : 7,1K€ par logement contre 10,7K€ au 31 décembre 2024.

²⁸ Cette convention s'applique à l'ensemble des prêts en cours auprès de la Banque des Territoires

²⁹ Le fonds de roulement à terminaison (FRT) dans le secteur du logement social est un indicateur prévisionnel qui évalue les ressources financières nettes dont disposera un organisme HLM une fois achevés tous ses investissements et opérations en cours. Il mesure la solidité financière et la marge de sécurité à moyen terme du bailleur. Il se calcule à partir du Fonds de Roulement Net Global (FRNG) comptable, corrigé des flux financiers prévisionnels liés aux opérations immobilières engagées (ordres de service lancés) :

- + Subventions restant à notifier ou à encaisser
- + Emprunts restant à débloquent/encaisser
- – Dépenses et travaux restant à payer (valeurs de revient prévisionnelles)

Structure de financement

En K€	2025	2024
Total des capitaux propres	536 643	506 792
dont subventions d'investissements	151 639	141 790
(% du bilan)	73,03%	73,44%
Emprunts et dettes financières (a)	190 056	176 525
court terme (hors cautions locataires) < 1 an	8 562	6 350
long terme	181 494	170 176
Autres dettes (fournisseurs, fiscales et sociales)	6 444	5 110
Trésorerie et Equivalents (b)	70 452	87 287
Endettement financier (a) - (b)	119 605	89 238
Total bilan	734 788	690 045
dettes financières /fonds propres	35,4%	34,8%
dettes financières /total bilan	25,9%	25,6%

A noter que l'écart entre le montant de la dette financière figurant dans le tableau "Conditions des emprunts" et celui du tableau "Structure de financement au 31/12/2025" provient des éléments suivants : des intérêts courus et non échus (ICNE), des comptes courants avec les organisations du Mouvement et des dépôts de garantie.

La part des capitaux propres est stable autour de 73% du total du bilan.

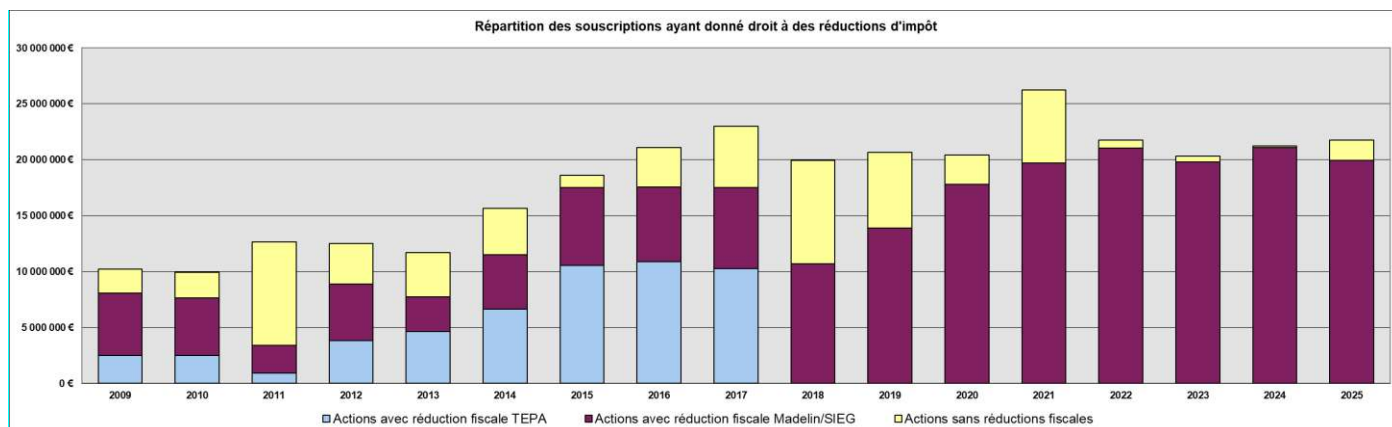
Les ressources propres proviennent, pour l'essentiel, d'offres au public réalisés. Elles peuvent s'accroître également dans le cadre d'opérations de croissance externe ou encore par des apports d'actifs immobiliers effectués par la Fédération à la suite de legs ou de donations.

	Situation au 31/12/2024	Mouvement 2025	Situation au 31/12/2025
Capitaux Propres	506 792	29 850	536 643
Capital (y/c prix émission) (1)	363 930	22 376	386 307
Réserve	2 175	-1 103	1 072
Résultats	-1 103	-1 273	-2 376
Subventions	204 153	14 935	219 088
Reprise Subvention	-62 364	-5 085	-67 449
-			
Dettes financières	176 525	13 531	190 056
Obligataire	0	0	0
Patrimoine	173 316	13 790	187 107
Intérêts courus non échus	2 323	-365	1 958
Cautions	886	22	908
CC Fédé/Assoc/V&P	0	84	84
Emprunt à moins d'1 an	6 350	2 212	8 562
Dettes fin. À plus d'1 an	170 176	11 319	181 494

Ces ressources propres sont renforcées par des subventions d'investissement ou des aides reçues qui sont proportionnelles au développement de l'activité. Ces subventions sont accordées, le plus souvent, par :

- l'Etat (DDT),
- les Collectivités locales : Conseil Départemental, Conseil Régional, Communes et Communautés de Communes, Métropoles,
- l'ANAH pour certaines réhabilitations.

Le graphique ci-après présente les ressources en fonds propres obtenues par offres au public à compter de 2009, avec leur répartition en fonction des avantages fiscaux dont elles ont pu bénéficier :



La Foncière n'utilise aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué à peu près exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. Environ 90% de ces emprunts sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). Par ailleurs, 91% de l'encours est assorti de taux variables, mais l'indexation choisie -basée en général sur le niveau du Livret A- ne fait pas courir de risques à la Société.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 176.525K€ à 190.056K€ soit une augmentation de 13.531K€ liée à l'augmentation de l'activité. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan passe de 25.6% à 25.9% du total bilan.

5. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Les organes de direction de la Société, société en commandite par actions, sont composés d'une Gérance et d'un Conseil de Surveillance.

Le gérant commandité est la SARL "FG2H", dont le capital est détenu à plus de 99% par la Fédération.

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- M Pascal TISSEAU, depuis le 27 octobre 2021 suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H.
- M Francois BOUCHARD, depuis le 05 juin 2025, suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H.

La Gérance est assistée dans la gestion quotidienne par M Pascal-ISOARD-THOMAS, directeur général de la Fédération depuis aout 2024 et Directeur délégué de la Société. Il est accompagné dans ses missions par Mme Sophie MATRAT, Directrice Foncière salariée depuis décembre 2025.

Les associés commanditaires sont représentés par un Conseil de Surveillance de 10 membres, présidé par M Pierre JAMET, nommé lors de l'assemblée générale du 5 juin 2012.

Ces membres détiennent chacun au moins 1 action, comme le stipulent les statuts de la Société (art. 7, paragraphe 2).

5.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale

5.1.1 Informations générales relatives aux gérants et membres du Conseil de Surveillance

<i>Noms et dénomination</i>	<i>Adresse professionnelle</i>
Gérants :	
TISSEAU Pascal Co-gérant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
BOUCHARD Francois Co-Gérant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire
Conseil de Surveillance :	
JAMET Pierre Président Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Du PELOUX Pierre Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association Accession Solidaire représentée par Philippe LOMBARD Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Rhône représentée par David KIMELFELD Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Gironde représentée par MARTIN Bruno Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Ile de France représentée par Patrick GARNIER Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
BLANC Serge Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Alsace Représentée par Jean-Michel ROHMER Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Nord Pas de Calais représentée par GADENNE Jean Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Loire-Atlantique représentée par GAMBEY Philippe Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire

Il n'existe entre les personnes listées ci-dessus aucun lien familial.

5.1.2 Informations détaillées sur les expertises et expériences pertinentes des gérants et membres du Conseil de Surveillance

L'expertise et l'expérience en matière de gestion de ces personnes résultent de différentes fonctions salariées et de direction qu'elles ont précédemment exercées sont résumées ci-dessous.

A la connaissance de la Société :

- aucun membre de la gérance ou du Conseil de Surveillance n'a fait l'objet de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun membre de la Gérance ou du Conseil de Surveillance, n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq derniers exercices ;
- aucun membre de la Gérance ou du Conseil de Surveillance n'a été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- aucun membre de la Gérance ou du Conseil de Surveillance n'a fait l'objet de mises en cause et/ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années.

L'expertise et l'expérience en matière de gestion de ces personnes résultent de différentes fonctions salariées et de direction qu'elles ont précédemment exercées sont résumées ci-dessous :

Pierre JAMET	Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018 Membre du Conseil de Surveillance d'Habitat et Humanisme Urgence Président d'une formation de jugement à la CNDA jusqu'en 2025 Vice-Président délégué de la Transalpine jusqu'en 2024
Philippe LOMBARD Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, Association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'H&H Ile de France, Association Loi 1901 jusqu'en 2025
Bruno MARTIN Association H&H Gironde	Président d'H&H Gironde Administrateur de la Fédération Habitat et Humanisme, Association Loi 1901
Patrick GARNIER Association HH Ile-De-France	Administrateur d'HH Ile-De-France Représentant permanent d'HH Ile-De-France au Conseil d'administration d'H&H Logement depuis le 3 octobre 2024 Secrétaire du Bureau d'H&H Logement jusqu'en 2025
Serge BLANC	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS (jusqu'en 2025), FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE (jusqu'en 2025), RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5 (jusqu'en 2025), PRIMO 1

François BOUCHARD	Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme Président d'H&H Alsace, Association Loi 1901 Vice-président du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services Président du Conseil de Fabrique de l'Eglise Saint-Bernard jusqu'en 2024 Présidence du CEAS jusqu'en 2024
Pascal TISSEAU	Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme Trésorier de la Fédération Habitat et Humanisme, Association Loi 1901 Représentant permanent de l'Association Fédération Habitat et Humanisme et Trésorier au sein du CA d'HH Gestion, Association Loi 1901 Représentant permanent de l'Association Fédération Habitat et Humanisme au sein du CA de l'Association foyer les Hypoquets, Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au CA de l'Association HH Ile-De-France Représentant permanent de la Foncière d'Habitat et Humanisme au CA de l'Association H&H Logement
Pierre du PELOUX	Administrateur d'HH Drôme-Ardèche, Association loi de 1901 jusqu'en 2025
Jean GADENNE Association H&H Nord Pas de Calais	Président d'H&H Nord Pas de Calais, Association Loi 1901 Représentant d'HH Nord Pas de Calais au Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Administrateur de la Fondation Crédit Agricole Nord de France Administrateur Foncière AFTL Censeur au Conseil de Surveillance de Solhia Nord Président du Directoire de la SCIC Microville 112 Conseillé Municipal Bois Grenier jusqu'en 2025
Philippe GAMBEY Association H&H Loire-Atlantique	Président d'H&H Loire Atlantique, Association Loi 1901 Représentant HH 44 au sein des CDMCA de Loire-Atlantique et Nantes Métropole

David KIMELFELD Association H&H Rhone	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services, association Loi 1901 Représentant de Régie-Nouvelle au CA d'HH Gestion Directeur associé d'un cabinet de communication Président fondateur d'un cabinet de conseil
Jean-Michel ROHMER Association H&H Alsace	Gérant fondateur d'un cabinet de maîtrise d'œuvre et d'ingénierie Gérant fondateur d'un cabinet d'assistance à maîtrise d'ouvrage (éco-réhabilitation et patrimoine) Expert auprès de la Commission locale de l'ANAH pour le Conseil Départemental du Bas-Rhin et de la métropole de Strasbourg

Autres mandats exercés ou ayant été exercés par les membres de la gérance et du Conseil de Surveillance :

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
TISSEAU Pascal	Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme Trésorier de la Fédération Habitat et Humanisme, Association Loi 1901 Représentant permanent de l'Association Fédération Habitat et Humanisme et Trésorier au sein du CA d'HH Gestion, Association Loi 1901 Représentant permanent de l'Association Fédération Habitat et Humanisme au sein du CA de l'Association foyer les Hypoquets, Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au CA de l'Association HH Ile-De-France Représentant permanent de la Foncière d'Habitat et Humanisme au CA de l'Association H&H Logement	Information non disponible
BOUCHARD François	Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme Président d'H&H Alsace, Association Loi 1901 Vice-président du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services	Président du Conseil de Fabrique de l'Eglise Saint-Bernard jusqu'en 2024 Présidence du CEAS jusqu'en 2024
JAMET Pierre	Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018 Membre du conseil d'administration d'Habitat et Humanisme Urgence	Président d'une formation de jugement à la CNDA jusqu'en 2025 Vice-Président délégué de la Transalpine jusqu'en 2024

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
DU PELOUX Pierre		Administrateur d'HH Drôme-Ardèche, Association loi de 1901 jusqu'en 2025
LOMBARD Philippe Association Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, Association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme	Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'H&H Ile de France, Association Loi 1901 jusqu'en 2025
MARTIN Bruno Association H&H Gironde	Président H&H Gironde, Association loi 1901	Information non disponible
GARNIER Patrick Association H&H IDF	Administrateur d'HH Ile-De-France Représentant permanent d'HH Ile-De-France au Conseil d'administration d'H&H Logement	Secrétaire du Bureau d'H&H Logement jusqu'en 2025
BLANC Serge	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Vice-président de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, RESIDENCE 5, PRIMO 1	Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 jusqu'en 2025 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : FRUCTIREGIONS, ELYSEES PIERRE, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5 jusqu'en 2025
ROHMER Jean-Michel Association H&H Alsace	Administrateur d'HH Alsace, Association Loi 1908 Vice-président d'HH Gestion Alsace, Association Loi 1908	Information non disponible
GADENNE Jean Association H&H Nord Pas de Calais	Président d'HH Nord-Pas-De-Calais, Association Loi 1901 Administrateur de la Foncière AFTL à Tourcoing, murs enseignement catholique Administrateur de l1 Fondation Crédit Agricole Nord de France Administrateur ADIL 59,62 CENSEUR SOLIHA BLI Président du Directoire de la SCIC Microville 112	Conseillé Municipal Bois Grenier jusqu'en 2025
KIMELFELD David Association H&H Rhone	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services, association Loi 1901 Représentant de Régie-Nouvelle au CA d'HH Gestion	Ancien président et vice-président de la Métropole de Lyon Ancien maire du 4eme arrondissement de Lyon
GAMBÉY Philippe Association H&H Loire-Atlantique	Président d'H&H Loire Atlantique, Association Loi 1901 Représentant HH 44 au sein des CDMCA de Loire-Atlantique et Nantes Métropole	Information non disponible

Le tableau ci-après présente la situation des membres du Conseil de Surveillance en termes d'indépendance :

Nom, prénom, titre ou fonction des administrateurs	Administrateur indépendant au sens AFEP-MEDEF	Année du 1er mandat	Année de désignation du représentant permanent	Échéance mandat	membre d'un comité (membre ou président)	Comité des engagements	Comité des risques	Comité des auditeurs	Comité des donateurs	Expérience et expertise
Pierre JAMET, Président du CS	Non	2012		juin 2030	Non	non	non	non	non	cf. liste de leurs mandats exercés
David KIMELFELD représentant permanent de l'Association HH Rhone	Oui (*)	2010	2026	Juin 2028	Non	non	non	non	non	
Philippe LOMBARD représentant permanent d'Accession solidaire au CS (Président d'Accession solidaire)	oui (*)	2008	2022	Juin 2026	Non	non	non	non	non	
Pierre du PELOUX	oui	2018		Juin 2030	Non	non	non	non	non	
Bruno MARTIN représentant permanent d'HH GIRONDE au CS (Administrateur d'HH Gironde)	oui (*)	2020		juin 2026	Non	non	non	non	non	
Patrick GARNIER représentant permanent d'HH Ile-de-France au CS	oui (*)	2012	2024	Juin 2030	Non	non	non	non	non	
Serge BLANC	Non	2013		Juin 2030	Non	non	non	non	non	
Jean-Michel ROHMER représentant permanent d'H&H Alsace	oui	2025	2025	Juin 2030	non	non	non	non	non	
Jean GADENNE représentant permanent d'H&H Nord Pas de Calais	oui	2024	2024	Juin 2030	non	non	non	non	non	
Philippe GAMBEY représentant permanent d'H&H Loire-Atlantique	oui	2024	2024	Juin 2030	non	non	non	non	non	

(*) Néanmoins, il convient de signaler que plusieurs membres du conseil de surveillance occupent une fonction de bénévoles dans les Associations juridiquement indépendantes du Mouvement.

En application des critères objectifs d'indépendance définis par le code AFEP-MEDEF, 2 personnes physiques membres du conseil de surveillance de la Société ne remplissent pas le critère de durée de leur mandat³⁰ et ne peuvent donc pas être considérés comme des administrateurs indépendants au sens du code AFEP-MEDEF.

Il est en outre rappelé que l'associé commandité-gérant, la SARL FG2H est détenue à plus de 99 % par la Fédération, dont sont membres les Associations. Par ailleurs, comme indiqué plus avant dans le tableau de la liste des mandats exercés, certains membres du Conseil de Surveillance sont également administrateur de la Fédération.

³⁰ Paragraphe 10.5.6 du code AFEP-MEDEF qui considère que les membres ayant plus de 12 ans d'ancienneté continue ne peuvent plus être considérés comme indépendants.

5.2 Rémunération et avantages

5.2.1 Montant des rémunérations versées

Les co-gérants comme les membres du Conseil de Surveillance exercent leurs fonctions à titre purement bénévole. Ils ne perçoivent ni salaires, ni indemnités, ni avantages particuliers d'aucune sorte.

Par ailleurs, M Pascal ISOARD-THOMAS ne perçoit aucune rémunération de la part de la Foncière d'Habitat Humanisme. Toutefois, comme indiqué en article 9-C du rapport d'activité, une convention entre les différentes entités composant l'Unité Économique et Sociale du site de Caluire et Cuire a été mise en place, permettant la refacturation des charges de personnel selon des règles définies soit en fonction du temps passé soit au prorata des effectifs. Dans ce cadre, une quote-part des coûts supportés par la Fédération (salaires brut et cotisations patronales) est refacturée par la Fédération à la Société pour un montant de 34 840 euros et figure donc dans les charges de cette dernière.

Cette convention a été analysée par la Société comme une convention courante conclue à des conditions de marché.

5.2.2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Non applicable.

5.3 Participations et stock-options

Aucun des membres des organes d'administration et de direction ne détient de participation significative dans le capital de la Société, à l'exception des actions de garantie.

5.4 Déclaration relative au code de gouvernement d'entreprise

La société ne se conforme pas à un code de gouvernement d'entreprise.

Elle retient néanmoins les critères d'indépendance prévus par le code de gouvernement d'entreprise AFEP MEDEF.

6. INFORMATIONS FINANCIERES

6.1 Informations financières historiques

6.1.1 Comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes

Les comptes annuels 2025 et le rapport du commissaire aux comptes figurent en annexe D du Prospectus.

Les tableaux de flux de trésorerie relatifs aux exercices 2025 et 2024 ainsi que le rapport du commissaire aux comptes afférent figurent en annexe D bis du Prospectus.

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées figure en annexe E du Prospectus.

6.1.2 Changement de date de référence comptable

Néant.

6.1.3 Normes comptables

Cf. section 3.2.1 de l'annexe aux comptes annuels insérés en annexe D du Prospectus.

6.1.4 Changement de référentiel comptable

Les règles et méthodes comptables ont été appliquées conformément à la réglementation en vigueur.

En application de la réforme du plan comptable prévue par l'ANC 2022-06, les éléments exceptionnels, telles que les plus-values de cession d'actif, sont désormais classés en résultat d'exploitation dans les comptes annuels de l'exercice 2025. Les éléments significatifs et comparables entre les deux exercices 2025 et 2024 sont présentés en annexe des comptes annuels.

Les données de l'année 2024 sont donc retraitées dans les comptes annuels 2025, afin de présenter des éléments comparables en pro forma, pour le compte de résultat uniquement. En effet, les retraitements sont non significatifs pour les postes de bilan.

6.1.5 Informations financières auditées

Les informations financières auditées incluent, notamment :

- a) le bilan ;
- b) le compte de résultat ;
- c) le tableau des flux de trésorerie ;
- d) les méthodes comptables et les notes explicatives.

6.1.6 États financiers consolidés

La Société n'établit pas d'états financiers annuels consolidés.

6.1.7 Date des dernières informations financières

Le dernier exercice clos et audité est en date du 31 décembre 2025, soit moins de 12 mois avant la date du présent document.

6.2 Informations financières intermédiaires et autres

La Société n'est soumise à aucune obligation d'information financière trimestrielle ou semestrielle.

6.3 Audit des informations financières annuelles

6.3.1 Informations financières annuelles auditées

Les comptes annuels 2025 et le rapport du commissaire aux comptes figurent en annexe D du Prospectus. Les tableaux de flux de trésorerie relatifs aux exercices 2025 et 2024 ainsi que le rapport du commissaire aux comptes afférent figurent en annexe D bis du Prospectus.

Les rapports d'audit du commissaire aux comptes sur les comptes sont sans réserve et sans observation concernant l'exercice 2024. Au titre de l'exercice 2025, le rapport d'audit du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 2025 inclut l'observation suivante : « *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. »*

6.3.2 Autres informations contenues dans ce document ayant été auditées par les contrôleurs légaux

Néant.

6.3.3 Informations financières contenues dans ce document et non tirées des états financiers audités de la Société

Néant.

6.4 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

Néant, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu depuis le 31 décembre 2025.

Voir également le paragraphe 3.5 de la première partie du Prospectus.

6.5 Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de modification significative des valeurs brutes pouvant influencer sur l'actif, le passif et les résultats de la Foncière nécessitant la production d'informations financières pro forma.

7. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES

7.1 Principaux actionnaires

7.1.1 Actionnariat

Au 30 juin 2026, la Société a un capital de 253.752.008€, se décomposant en 2.758.174 actions de 92 €, disposant d'un droit de vote et détenues par plus de 11 000 actionnaires.

	Au 31 décembre 2025		Au 30 juin 2026	
	Nombre d'actions	%	Nombre d'actions	%
Fédération Habitat et Humanisme	86 706	3,21%	109 440	3,97%
Associations Habitat et Humanisme	84 941	3,14%	83 300	3,02%
Autocontrôle	7 860	0,29%	13 355	0,48%
Congrégations et associations	27 673	1,02%	53 205	1,93%
SOUS TOTAL MOUVEMENT ET ASSOCIATIONS	207 180	7,66%	259 300	9,40%
(1) ASSOCIATIONS				
Fonds de Gestion Epargne Solidaire	950 637	35,14%	964 676	34,98%
Autres personnes morales	81 935	3,03%	56 673	2,05%
(2) SOUT TOTAL FONDS ET AUTRES PERSONNES	1 032 572	38,17%	1 021 349	37,03%
(3)=(1)+(2) MORALES	1 239 752	45,83%	1 280 649	46,43%
PERSONNES				
(4) PHYSIQUES	1 465 528	54,17%	1 477 525	53,57%
TOTAL				
(5)=(3)+(4) ACTIONNARIAT	2 705 280	100,00%	2 758 174	100,00%

Note : Il n'y a pas de différence entre le pourcentage de détention du capital et le pourcentage de droits de vote du fait de l'absence de droits de vote double prévus dans les statuts de la Société.

La Fédération est l'organisme qui regroupe les Associations locales du Mouvement. Le lien entre les Associations et la Fédération réside dans l'adhésion écrite à la charte et aux statuts du Mouvement.

Les Associations Habitat et Humanisme souscrivent des actions de la Société quand elles souhaitent placer leur trésorerie en moyen/long terme.

L'associé commandité (la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération) est détentrice d'1 action.

Au 30 juin 2026, 3 actionnaires possèdent individuellement plus de 5% du capital : il s'agit du fonds FPS Mirova Solidaire qui détient 9,38%, du fonds, du FCP Amundi Finance et Solidarité qui détient 7,78% du capital, et du fonds BNP Paribas Social Business Impact qui détient 8,58%. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

L'année 2025 souligne une stabilité dans la répartition du capital.

La stratégie actionnariale du Mouvement est de maintenir autant que possible une participation supérieure à 50% dans le capital de la Société pour les personnes physiques.

7.1.2 Droits de vote

Les actionnaires majoritaires de la Société ne détiennent pas de droit de vote différents des autres actionnaires.

Il n'y a pas de différence entre le pourcentage de détention du capital et le pourcentage de droits de vote du fait de l'absence de droits de vote double prévus dans les statuts de la Société.

7.1.3 Contrôle de la détention de capital

Le détail des "familles" d'actionnaires figure en paragraphe 7.1.1.

Le taux de détention du capital par le Mouvement en qualité d'associé commanditaire est relativement faible. Au 30 juin 2026, le Mouvement Habitat & Humanisme contrôle au total 6,6% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement de manière historique depuis sa création, on arrive, globalement au chiffre de 8,6%. Ce soutien constaté des congrégations n'est toutefois pas formalisé par un engagement écrit.

En revanche, la Société étant une société en commandite par actions, l'associé commandité, la SARL FG2H, contrôlée par la Fédération, dispose d'un droit de veto pour toutes décisions des associés, puisque toutes les décisions d'assemblées générales doivent être approuvées à la fois par l'assemblée générale des commanditaires et par l'associé unique commandité, et détient seul le pouvoir de désigner et révoquer la gérance.

Jusqu'à ce jour, aucun conflit entre l'assemblée générale des associés commanditaires et l'associé commandité n'a été observé ; l'assemblée des associés commanditaires n'a jamais exprimé de contestation sur l'identité et l'action de la gérance ; il existe un Comité d'Engagement pouvant donner un avis défavorable à la réalisation d'opérations immobilières et dont les recommandations ont toujours été suivies par la Gérance ; la désignation des membres du Comité d'Engagement s'est toujours faite de manière consensuelle par le Conseil de Surveillance avec l'agrément de la Gérance (cf. article 4-1 des statuts et paragraphe 21).

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance examine régulièrement l'état d'avancement des dossiers immobiliers instruits par la Gérance et la situation financière, ainsi que les projections d'activité ; la Gérance, qui participe à toutes ces réunions, est informée des observations du Conseil de Surveillance, qu'elle prend en compte dans ses décisions.

7.1.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

Il n'y a pas de pactes d'actionnaires ou d'action de concert à la connaissance de la Société. En tout état de cause, compte tenu de la forme juridique en commandite par actions, de tels accords, qui n'incluraient pas la SARL FG2H seraient inefficaces.

7.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Compte tenu de l'activité de la Société, il existe en permanence un certain nombre de litiges opposant la Société à des entreprises de bâtiment ayant œuvré pour elle, à des locataires ou à des copropriétaires. Les litiges, dans lesquels la Société est engagée, sont présentés au chapitre "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figurent en annexe D du Prospectus.

En 2025, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1,6 M€ et concernent principalement des litiges sur des malfaçons et travaux de remise en état relatifs à des programmes immobiliers identifiés, dont le coût restera à la charge de la Foncière. Elles incluent notamment le litige identifié en 2022 à la suite de l'acquisition d'un bâtiment auprès d'un établissement public foncier local sur un site classé défense dans lequel du mercure sous sa forme métallique liquide a été découvert. Dans la mesure où plusieurs autres organisations sont concernées par cette opération, il a été demandé par les avocats au Tribunal administratif de Grenoble la désignation d'un expert judiciaire spécialiste en pollution des métaux lourds. Ce dernier, mandaté en juin 2023, a rendu son rapport début 2024, favorable à la Société.

La provision pour risque d'un montant d'1M€ a été maintenue dans les comptes clos au 31 décembre 2024, et a fait l'objet d'un provisionnement complémentaire de 46K€ dans les comptes clos au 31 décembre 2025, au regard de la procédure en cours qui pourrait être longue. L'ensemble des pièces a été déposé fin mai 2024 devant le Tribunal judiciaire de Grenoble et une audience de mise en état s'est tenue le 15 octobre 2024.

La partie adverse conteste la compétence du tribunal judiciaire. Elle a été déboutée de sa demande par un jugement de première instance en date 21 octobre 2025. La partie adverse ayant fait appel dudit jugement, une audience s'est tenue devant la Cour d'appel de Grenoble le 20 avril 2026. Le délibérée du 16 juin 2026 a confirmé le rejet de la demande la partie adverse et la compétence du tribunal judiciaire. L'arrêt a été signifié le 1^{er} juillet 2026 à la partie adverse, afin de faire courir le délai légal de 2 mois de pourvoi en cassation. L'éventuelle absence de pourvoi en cassation permettrait de reprendre la procédure sur le fond.

Montant de la variation de la provision pour risque sur ce litige : 46K€ comme indiqué dans le rapport d'activité.

En dehors du litige mentionné ci-dessus, à sa connaissance, la Société n'est concernée, au titre des douze derniers mois, par aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'Émetteur aurait connaissance qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société ou de ses filiales.

7.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

Les représentants, personnes physiques, de la gouvernance de la Société peuvent également être présents dans la gouvernance des autres structures composant le Mouvement. Des flux financiers réguliers existent entre les différentes structures du Mouvement qui concourent à la même stratégie et aux mêmes objectifs. Ces flux concernent principalement des loyers versés par des Associations qui sont locataires de biens collectifs de la Société (cas des pensions de famille notamment) et les honoraires de gestion versés aux AIS du Mouvement chargés de gérer les locations. D'autres flux financiers moins réguliers existent entre 1) les deux principales Associations et la Société comme la refacturation des équipes maîtrise d'œuvre des Associations qui ne travaillent qu'exclusivement pour la Société (flux encadré par une convention signée par les parties), et 2) avec la Fédération dans le cadre de la refacturation d'équipes mutualisées. Tous ces flux sont encadrés par des contrats et se font à des conditions normales. Les procédures de contrôle interne dont s'est dotée la Société, sont de nature à identifier et traiter les situations de conflit d'intérêts.

A la connaissance de la Société et de la Gérance, aucun dirigeant, ni membre du Conseil de Surveillance, ne détient de participation chez l'un des principaux clients ou fournisseurs de la Société, et il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, clients ou fournisseurs.

Annuellement, les membres du Conseil de Surveillance et la Gérance déclarent, à la Direction juridique de la société, la liste des mandats sociaux qu'ils peuvent exercer dans d'autres sociétés ou entités, membres du Mouvement ou pas. Cette procédure permet d'identifier, avant leur autorisation par le Conseil de Surveillance, les conventions ou transactions intervenant entre la Société et d'autres entités ayant des mandataires sociaux communs et de prendre les mesures de sauvegarde appropriées, notamment la qualification de ces transactions en convention réglementée soumise à l'approbation de l'assemblée annuelle des actionnaires.

7.4 Transactions avec des parties liées

Les logements qu'elle construit et réhabilite sont réalisés par des sociétés du bâtiment et des architectes extérieurs. La Société s'interdit, dans le cadre de sa déontologie, de louer les logements lui appartenant à ses salariés ou à ses bénévoles ou à leurs proches, sans passer par les commissions d'attribution existantes. Elle confie la gestion locative de ses logements à des AIS, partenaires du Mouvement (honoraires de gestion versées aux AIS en 2025 : 2.097.332,60€).

La Fédération siège au conseil d'administration des AIS du Mouvement.

Des conventions particulières peuvent être passées avec les organisations du Mouvement pour la mise en commun de locaux ou de services partagés. Une convention cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée est consentie à certaines Associations. Mise en place à la fin de l'année 2014 et actualisée depuis cette date, elle définit le cadre juridique et le schéma dans lequel s'inscrit la maîtrise d'ouvrage déléguée consentie aux Associations. La rémunération est elle aussi définie comme la refacturation des frais de personnel directs affectés à la maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de budgets précédemment validés par la Société avec les Associations concernées (honoraires payées aux Associations en 2025 : 850.179€).

Le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées figure en annexe E du Prospectus.

7.5 Capital social

7.5.1 Date du bilan le plus récent

Les informations présentées dans les paragraphes 7.5.2 à 7.5.7 ci-dessous sont basées sur les états financiers annuels les plus récents, à savoir ceux au 31 décembre 2025.

7.5.2 Montant du capital social et catégories d'actions

Tableau de variation du nombre d'actions

	Date constatations par la Gérance	Nombre
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2024		2 556 104
Augmentation de capital par souscription de BSA	18-juin-25	56 313
Augmentation de capital réservée à la Fédération	18-juin-25	4 084
Augmentation de capital par souscription d'actions	13-janv-26	88 779
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2025		2 705 280

Le capital social s'élevait, au 31 décembre 2025, à 248.885.760€. Il était divisé au 31 décembre 2025 en 2.705.280 actions de 92 € de nominal contre 2.556.104 actions de 92 € de nominal au 31 décembre 2024.

Il n'existe qu'un seul type d'actions et tous les titres sont intégralement libérés au jour de leur création.

Depuis le 1er janvier 2026, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Exercice de 52.894 BSA :** une décision de la Gérance en date du 22 juin 2026 a constaté l'exercice de 52.894 BSA sur les 60.000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 7 juin 2025 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 10 juin 2025 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 22 juin 2026, l'exercice de 52.894 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 52.894 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 4.866.248 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.067.852 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 150 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 58 €). La Gérance a par ailleurs constaté la caducité des 7.106 BSA non exercés.

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société a été porté à 253.752.008 € divisé en 2.758.174 actions d'une valeur nominale de 92 €.

7.5.3 Actions non représentatives du capital

Non applicable.

7.5.4 Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales

La Société, suivant les décisions de l'assemblée générale des commanditaires de la Société en date du 10 juin 2025 et celles de l'associé commandité prise en date du premier octobre 2025, a décidé de mettre en place un premier programme de rachat d'actions de ses propres actions conformément à l'article L.225-209-2 du Code de commerce applicables aux sociétés dont les actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé. Il porte 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 (150€) fixée par la Gérance pour la période courant du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026. Ce prix est compris dans la fourchette des valeurs fixées dans le rapport de l'expert indépendant.

La mise en place d'un tel programme permettra à la Société d'assurer elle-même, en partie, la liquidité de ses titres. Il est rappelé que jusqu'à ce jour, la liquidité était assurée par le Fédération ce qui faisait peser sur cette dernière une forte pression en termes de liquidité. Un tel programme permettra d'alléger cette pression sur la Fédération et d'utiliser une partie de la trésorerie disponible de la Société à cet effet.

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

Le programme a été mis en place pour une durée de 12 mois (la durée maximale prévue par la loi) en vue des finalités suivantes :

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

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

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

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

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

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

A la date du Prospectus, la Société a mis en œuvre ce programme de rachat.

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

Date du Programme	Nombre maximal d'action concernées	Nombre d'actions acquises	Nombre d'actions vendues	Nombre total d'actions en portefeuille	Valorisation du portefeuille
2025	14 000	7 860		7 860	1 179 000
TOTAL	14 000	7 860	0	7 860	1 179 000

En 2026, la Société a poursuivi les acquisitions d'actions dans le cadre dudit programme. À date de rédaction du Prospectus, le premier programme de rachat d'action voté par l'assemblée générale de juin 2025 est clos. La Société a acquis 13 355 actions, pour un montant de 2,0 M€ dans le cadre de ce programme, et n'a pas, à date de rédaction du prospectus, procédé à des cessions d'actions.

En revanche, aucune de ses filiales ne détient des actions de la Société.

Par ailleurs, la Société, suivant les décisions de l'assemblée générale des commanditaires de la Société en date du 11 juin 2026, a décidé de mettre en place un second programme de rachat d'actions de ses propres actions conformément à l'article L.225-209-2 du Code de commerce applicables aux sociétés dont les actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé.

Les finalités poursuivies par ce second programme sont identiques à celles poursuivies par le premier programme.

L'autorisation de l'assemblée des commanditaires a été donnée pour un nombre maximal de 14.000 actions et pour un prix d'achat par action fixé à 150 pour la période courant jusqu'au 30 juin 2026 et 151 euros pour la période courant du premier juillet 2026 au 10 juin 2027, étant précisé que ce prix est compris dans la fourchette des valeurs fixées dans le rapport de l'expert indépendant.

7.5.5 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

La Société a émis et attribué à la Fédération 60.000 bons de souscription d'actions au prix de 0,01 € lors de l'assemblée générale du 10 juin 2025 (BSA 2026). Ces bons, cessibles et exerçables du 19 janvier 2026 au 09 juin 2026, ont été cédés à des tiers qui les ont exercés à hauteur de 52 894 BSA ayant donné lieu à l'émission de 52.894 actions nouvelles représentant une valeur de 7.934.100€ incluant une prime d'émission de 3.067.852€. Les 7.106 BSA non exercés sont devenus caducs en date du 10 juin 2026.

7.5.6 Conditions régissant les droits d'acquisition ou obligations liées au capital

Non applicable.

7.5.7 Informations sur le capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel

Il n'existe aucune option sur le capital, ni aucun accord visant à en modifier la consistance ou la répartition.

7.6 Acte constitutif et statuts

Toutes les indications figurant sous cette rubrique sont extraites des statuts qui peuvent être librement consulté au siège de la Société. Cette section reprend les dispositions des statuts de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle

L'article 13 des statuts, paragraphes 3, 4, 6 & 7, stipule :

"3. Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

La cession des actions nécessaires à un membre du Conseil de Surveillance, conformément à l'article 7.2 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.

À cet effet, le cédant doit notifier à la société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la gérance soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le gérant est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire ou par un tiers, soit par la société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas, avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code Civil, étant précisé que l'expert sera alors lié par les principes de valorisation fixés au paragraphe 5 ci-dessous. Les frais et honoraires d'expert sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, la répartition entre ceux-ci s'opérant au prorata des actions acquises.

Si, à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

4. Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers, même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

[...]

6. En cas d'augmentation du capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est libre ou est soumise à autorisation de la gérance dans les conditions prévues au § 3 ci-dessus.

7. La cession de droit à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émission ou de fusion, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes et doit donner lieu à demande d'agrément dans les conditions définies au § 3 ci-dessus."

7.7 Contrats importants

Mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG), cf. paragraphe 1.3 de la première partie du Prospectus : La Société 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 AB 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 Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) : De même, la DIRECCTE a renouvelé en 2022 l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) à la Société pour une durée de 5 ans. L'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, octroyé conformément à l'article L.3332-17-1 du Code du travail, 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.

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 Société 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. Parallèlement, le ministère a indiqué que la Société devait être considérée comme Pouvoir Adjudicateur au sens de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, et en tant que telle, soumise aux règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation de ses marchés.

8. POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES

La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire tant qu'elle sera titulaire d'une Convention de mandat SIEG. En effet, dans le cadre du régime de réduction d'impôt auquel les souscripteurs peuvent prétendre et conformément à l'article 199 terdecies-0 AB II-2.-5°, la Société ne doit procéder à aucune distribution de dividende pendant toute la durée de la convention tenant lieu de mandat de SIEG (Service d'Intérêt Économique Général), soit depuis le 1er janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029.

En tout état de cause, les bénéfices nécessairement modestes qu'elle pourrait réaliser serviront à renforcer ses fonds propres pour parer aux inévitables aléas de son patrimoine construit ou rénové.

9. DOCUMENTS DISPONIBLES

Pendant toute la période de validité du Prospectus, les personnes intéressées pourront consulter, au siège de la Société, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les documents comptables des deux derniers exercices, ainsi que les rapports du commissaire aux comptes relatifs à ces documents,
- le rapport d'expertise exhaustif du patrimoine immobilier établi au 31 décembre 2025 de la Société,
- L'opinion sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts établi le 17 juillet 2026 par le cabinet BIGNON LEBRAY.

Ces divers documents seront mis à la disposition des requérants sur support papier.

Par ailleurs, toutes les informations relatives à la Société, au Mouvement et à l'émission proposée (notamment le présent prospectus mais aussi les informations qui pourront être diffusées pendant la période de souscription des actions et celle d'exercice des BSA), sont disponibles sur le site internet d'habitat Humanisme à l'adresse suivante :

<https://www.habitat-humanisme.org/finance-epargne-solidaire/foncières-solidaires/investir-dans-la-foncière/>

II– NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 11 et 18 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) No 2019/980 DE LA COMMISSION

1. FACTEURS DE RISQUES

La Société a procédé à une revue de ses risques suivant la même méthodologie que celle présentée dans le paragraphe 1 de la première partie du Prospectus et elle considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs relatifs à l'émission et aux valeurs mobilières émises, hormis ceux présentés dans le Prospectus.

Risque d'illiquidité relatif à la possibilité de revente des actions de la Société

Identification et description du risque

A la date du Prospectus, les actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger.

Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la Gérance au vu de la dernière évaluation. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts (cf. paragraphe 7.6) relatif à l'agrément préalable par la Gérance de toute cession d'actions à des tiers.

Même si l'actionnariat fait toujours preuve d'une remarquable stabilité, le Conseil de Surveillance demeure attentif à ce que les actionnaires désirant céder leurs titres puissent le faire dans un délai normal. Grâce à l'intervention des Associations et de la Fédération, grâce également aux contacts noués avec les investisseurs institutionnels, toutes les ventes ont trouvé une contrepartie dans le délai de trois mois au prix de revente fixé par la Gérance.

Depuis 2021, en tant que titulaire d'un mandat SIEG, les titres financiers ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt seront incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A et une majoration de 0,75 fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 « fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôts prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts », étant précisé que le taux de rendement annuel ne peut, en tout état de cause, être supérieur à 1,25 %.

La Société n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve.

Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Société à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 31 décembre 2025, 736.165 Actions entrent dans ce cadre représentant (i) 27% du capital social et (ii) sur la base d'un prix de 151€, un montant théorique de revente de 111,1M€. Au 31 décembre 2025, les disponibilités de la Société (trésorerie et valeurs mobilières de placement) s'élevaient à 70,1M€. La Société pourrait donc se trouver dans une situation où le montant des demandes de remboursement des actions serait supérieur à la trésorerie disponible à la date de la demande.

Réponse au risque

Il n'existe pas d'engagement juridique de rachat des actions par la Société ou l'une des entités du Mouvement. Cette situation conduit la Société à considérer que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

Cependant, un mécanisme de liquidité est prévu par la Société dans le cadre duquel la Société indique se proposer de faire ses meilleurs efforts (directement via les programmes de rachat d'actions, et également via les Associations et la Fédération) pour permettre aux actionnaires souhaitant vendre leurs actions de trouver des acquéreurs agréés par la Gérance. Les transactions sont opérées sur la base du prix de revente fixé par la Gérance au vu de la dernière évaluation (cf. paragraphe 5.4 de la seconde partie du Prospectus), qui est aussi le prix de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription et le prix d'exercice des BSA. Dans la plupart des cas, les Associations et la Fédération peuvent racheter les actions, avant, le cas échéant, de les revendre à des acquéreurs investisseurs agréés. Il est cependant précisé que ce mécanisme de liquidité est une pratique qui n'est pas matérialisée par un engagement contractuel formel.

Le rachat des actions dans le cadre de la procédure de liquidité se fait à un prix fixé par la Gérance au vu de la dernière évaluation (cf. paragraphe 5.4 de la seconde partie du Prospectus), soit un prix égal à la valeur d'émission des actions au 1^{er} juillet de l'année considérée étant précisé que le vendeur est seul redevable du montant des droits d'enregistrement et fait son affaire de l'accomplissement de la formalité d'enregistrement.

Cette procédure de revente organisée des actions est une pratique historique de la Société qui n'a pas de caractère statutaire ni contractuel. Quels que soient les efforts de la gérance de la Société pour trouver une contrepartie en cas de désir d'un actionnaire de céder ses titres, celle-ci ne peut garantir aux souscripteurs la liquidité du titre et, en particulier, en cas d'afflux massifs éventuels et non constatés à ce jour, de titres à céder à l'issue des périodes quinquennales de conservation fiscale des titres souscrits avec le bénéfice des avantages fiscaux au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (pour les anciennes souscriptions qui y étaient éligibles, cet avantage ayant été supprimé depuis) ou Madelin au titre de l'impôt sur le revenu.

Au 31 décembre 2025, les 736.165 actions affranchies de l'obligation fiscale de détention de 5 ans représentent 27% du capital social et, sur la base d'un prix de 151€, un montant théorique de revente de 111,1M€.

A titre informatif, le tableau ci-après présente l'évolution des demandes de sortie du capital (sachant que celles-ci ont été entièrement satisfaites) en lien avec l'échéancier obligatoire de conservation des titres pour bénéficier des avantages fiscaux :

<i>en K€</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>juin-26</i>
Rachats effectués (1) en k€	10 667	11 716	6 355
<i>Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)</i>	<i>71 114</i>	<i>78 109</i>	<i>42 368</i>
Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes (2) en K€	117 669	130 880	145 357
<i>Nombre d'actions correspondant (b)</i>	<i>815 662</i>	<i>904 466</i>	<i>969 046</i>
Pourcentage (a/b)	8,72%	8,64%	4,37%

- (1) Correspond aux demandes de cessions (toutes satisfaites) formulées par les personnes physiques, selon la procédure décrite ci-dessus) ; ces cessions peuvent concerner des actions souscrites en N-5, mais également souscrites antérieurement, dont les délais fiscaux sont également purgés.
- (2) Correspond au "stock" disponible des souscriptions d'actions nouvelles éligibles aux avantages fiscaux qui ont purgé leur délai fiscal de conservation minimum de 5 ans (exemple : pour 2025, correspond aux augmentations de capital de l'année 2020 qui sont déliées de l'obligation de conservation fiscale au 31 décembre 2025).

Le prix de revente de l'action Foncière d'Habitat et Humanisme a évolué historiquement comme suit :

Du	Au	Valeur de l'action
1996 (création)	30/06/2006	114,34€
01/07/2006	05/06/2007	123€
06/06/2007	26/05/2008	133€
27/05/2008	02/06/2009	140€
03/06/2009	03/06/2010	142€
04/06/2010	09/06/2011	142€
10/06/2011	04/06/2012	142€
05/06/2012	05/06/2013	144€
06/06/2013	30/06/2014	144€
01/07/2014	30/06/2015	145€
01/07/2015	30/06/2016	145€
01/07/2016	30/06/2017	145€
01/07/2017	30/06/2018	147€
01/07/2018	30/06/2019	147€
01/07/2019	30/06/2020	148€
01/07/2020	30/06/2021	148€
01/07/2021	30/06/2022	149€
01/07/2022	30/06/2023	149€
01/07/2023	30/06/2024	150€
01/07/2024	30/06/2025	150€
01/07/2025	30/06/2026	150€
01/07/2026	30/06/2027	151€

Le prix de revente applicable à compter du 1er juillet 2026 est égal au prix de souscription proposé dans la présente augmentation de capital.

Par décision de la Gérance en date du 20 mai 2026, la valeur de l'action a été fixée à 151 € à partir du 1er juillet 2026. Cette valeur de l'action est proche de la valeur des capitaux propres comptables corrigés des subventions d'investissement, ramenée à une action (soit 143 €).

Risque de valorisation de l'actif et incidence sur le prix de l'action

Identification et description du risque

Les actions de la Société ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les actions de la Société, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et d'exercice de BSA ou lors d'opérations de revente pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la Gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps, qui est décrite au paragraphe 5.4 de la deuxième partie du Prospectus.

Cette méthode est déconnectée de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société, qui est néanmoins suivie dans le cadre d'une expertise annuelle indépendante, dont les modalités et les résultats sont détaillés au sein de ce même paragraphe 5.4.

Comme toute méthode d'évaluation de titres non cotés, la méthode des DCF mise en œuvre annuellement par la Société présente des risques de fluctuations, par exemple dans la valorisation des cash-flows soumis à la révision des loyers indexée sur l'indice IRL fixé par le gouvernement.

La méthode de détermination s'applique à la fois aux transactions et souscriptions. Les transactions sont opérées sur la base du prix fixé par la Gérance au vu du dernier calcul d'évaluation des actions par la méthode des cash-flows futurs actualisés. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts (cf. paragraphe 7.6) relatif à l'agrément préalable par la Gérance de toute cession d'actions à des tiers. Le même prix correspondant à la valeur de l'action fixée annuellement par la Gérance selon la méthode des cash-flow actualisés, s'applique aux émissions d'actions nouvelles et exercices de BSA et également aux transactions de revente organisée pour les actionnaires désireux de céder leurs titres.

La souscription durant la phase 1 (période de souscription à titre irréductible) étant réalisée à un prix de 151 € identique au prix de la phase 2 (souscription à titre libre par des tiers actionnaires ou non actionnaires agréés par la Gérance) et de la phase 3 (attribution au titre de la clause d'extension), qui est aussi le prix d'exercice des BSA, et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les Actions entre le 1er juillet 2026 et le 30 juin 2027, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle, le DPS ne conférant qu'un droit de priorité à la souscription des actions de la Société.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen, compte tenu de la méthode de valorisation retenue. L'historique de l'évolution de la valeur de l'action DCF (cf. tableau ci-dessus), depuis que la Société procède à des émissions d'actions par offre au public, montre une grande stabilité de celle-ci qui concourt à sécuriser l'investissement réalisé.

Par ailleurs, au titre de la fixation de la valeur de l'Action pour la période du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026, la Société a sollicité le recours à un expert indépendant, chargé d'auditer la méthode utilisée. Le rapport de cet expert a validé et simplifié la méthode utilisée.

Également, dans le cadre des programmes de rachat d'actions approuvés par les assemblées générales des actionnaires commanditaires de juin 2025 et juin 2026, la valeur de rachat a été expertisée par un expert indépendant nommé par le Président du Tribunal des affaires économiques. Les conclusions de cette expertise fixent, pour le programme de rachat d'action approuvé par l'assemblée générale du 11 juin 2026 une fourchette de valorisation entre 141€ et 158€ par Action.

Par ailleurs, l'évolution du patrimoine et son évaluation en fonction du marché de l'immobilier n'ont pas d'influence directe sur la valeur de l'Action telle qu'elle est fixée annuellement par la Gérance, celle-ci n'étant pas dépendante de la valeur de marché des actifs immobiliers détenus, compte tenu que la Société a vocation à conserver ces actifs sur une longue période. Les éventuels aléas de marché immobilier sont donc lissés dans le temps.

Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre

Identification et description du risque

Conformément à l'article L.225-134 du code de commerce, pour le cas où le total des souscriptions n'atteindrait pas les 75% de l'augmentation de capital décidée, les souscripteurs seraient informés que les fonds versés par eux leur seront restitués, sans frais, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Réponse au risque

Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 9.399.750€ de produit brut semble faible : la fidélité des anciens actionnaires est grande et la Société compte, chaque année, de nouveaux actionnaires.

Il convient de noter qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations ont été réalisées à 100%.

Risques liés à l'investissement en capital

Identification et description du risque

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société.

En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen compte tenu de son activité.

Risque de dilution des actionnaires en cas de non-exercice de leur droit préférentiel de souscription

Identification et description du risque

Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués. Les incidences en matière de dilution, en cas de non-exercice du droit préférentiel de souscription, sont présentées au paragraphe 5.8 de la seconde partie du Prospectus ci-après.

Il n'est pas organisé de marché pour la cession des droits préférentiels de souscription. Leur cession demeure néanmoins possible durant la période de souscription à titre irréductible (phase 1). Les DPS ainsi acquis permettent à leurs détenteurs de souscrire durant la période de souscription à titre irréductible (phase 1). Si ces détenteurs ne sont pas déjà actionnaires, ils doivent obtenir l'agrément de la Société préalablement à leur souscription à titre irréductible. Le fait d'être déjà actionnaire, et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière, permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Par ailleurs, la Gérance pourra, si la souscription à titre irréductible (réservée aux actionnaires exclusivement) et celle ouverte ensuite aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires) n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, limiter celle-ci au montant des souscriptions recueillies, à condition qu'elles atteignent 75% au moins du montant fixé initialement.

L'émission de BSA demeure identique et inchangée, même en cas de réduction de l'augmentation de capital en numéraire. Il s'agit d'une émission réservée à la Fédération.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque au niveau de son impact net pour l'actionnaire en place est d'un niveau faible dans la mesure où les Actions ne sont pas cotées, où le prix de souscription correspond à la valeur de l'Action fixée de manière annuelle par la Gérance selon la méthode des DCF. L'actionnaire en place dispose, en outre, d'une clause de priorité pour souscrire à toute nouvelle émission s'il juge que la valeur proposée de l'Action est attractive.

2. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

2.1 Responsable du prospectus

Se reporter au paragraphe 2.1 de la première partie du Prospectus.

2.2 Attestation du responsable du prospectus

Se reporter à l'attestation figurant au paragraphe 2.2 de la première partie du Prospectus.

2.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert

Se reporter au paragraphe 2.3 de la première partie du Prospectus.

2.4 Déclaration relative aux informations provenant de tiers

Se reporter au paragraphe 2.4 de la première partie du Prospectus.

2.5 Approbation de l'autorité compétente

Se reporter au paragraphe 2.5 de la première partie du Prospectus.

2.6 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt

2.7 Informations supplémentaires

2.7.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

A la connaissance de la Société, aucun conseiller n'a de liens avec l'offre.

2.7.2 Autres informations contenues dans ce document ayant été auditées par les contrôleurs légaux

Se reporter au paragraphe 6.3.2 de la première partie du Prospectus.

2.7.3 Circuits de commercialisation des actions de la Foncière d'Habitat et Humanisme

Communication aux actionnaires

Les actionnaires de la Société sont informés des augmentations de capital par mail ou courrier, une relance pouvant être réalisée en cours de période.

Communication aux sympathisants d'Habitat et Humanisme

Des informations sur les augmentations de capital de la Société sont envoyées dans le cadre de la newsletter du Mouvement adressée par mail régulièrement aux 50.000 abonnés.

Les Associations publient des articles sur la Société dans leurs lettres d'information diffusées à leurs réseaux locaux.

Communication digitale

Les augmentations de capital de la Société sont annoncées sur le site internet du Mouvement à travers une actualité en page d'accueil renvoyant à une page dédiée du site internet.

Depuis 2018, un module de souscription en ligne a été développé avec le prestataire IRAISER ; le paiement sécurisé se fait par carte bancaire ; la modalité de virement a été mise en place depuis 2018, le bulletin étant validé par signature électronique.

Publicité

De manière ponctuelle, la Société publie des insertions publicitaires dans des supports.

2a. RAISONS DE L'OFFRE, UTILISATION DU PRODUIT ET COUT DE L'EMISSION

Les fonds collectés seront entièrement affectés :

- au financement des opérations de construction, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation de logements de la Foncière, conformément à la stratégie et aux objectifs de la Société, tels que décrits dans le paragraphe 3.2.1 de la première partie du Prospectus
- au financement de la réhabilitation thermique des logements ; conformément à la loi Energie Climat, à la future loi Climat et résilience, à la future réglementation environnementale des bâtiments (RE 2020), et à la mise en œuvre de la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Globalement, le financement des opérations est assuré en moyenne à hauteur de 35% à 45% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le solde par des prêts à taux privilégiés.

En 2025, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élèvent à 66,3M€ contre 32,4M€ en 2024.

Les investissements autorisés en 2025 par le Comité d'Engagement portent sur 607 logements (y compris les opérations abandonnées) pour un investissement global de 90 M€. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 44 % par des prêts, 20 % par des subventions et 36 % par des fonds propres.

Au regard des projets à l'étude, ainsi que des perspectives à plus long terme, le volume de production de logement devrait se situer autour de 350 logements par an en moyenne sur la période 2023-2026, soit un investissement d'environ 157 M€ (soit 52M€ en moyenne par an).

Un certain nombre d'opérations ciblées sont déjà en cours d'étude au stade de la Faisabilité et pourront être soumises au Comité d'engagement en fin d'année 2026 en cas de succès de la levée de fonds. Il s'agit notamment de financer les collectifs suivants :

- Condom (Gers) : Pension de famille de 21 logements et Habitat Inclusif de 14 logements en acquisition-amélioration
- Valleiry (Haute-Savoie) : Pension de famille de 25 logements en Construction Neuve
- Dieppe (Seine-Maritime) : Maison Intergénérationnelle de 25 logements en Acquisition-Amélioration
- Saint-Chély d'Apcher (Lozère) : Résidence Accueil de 23 logements en Acquisition-Amélioration
- Angers (Maine-et-Loire) : Pension de famille de 23 logements en Acquisition-Amélioration
- Pau (Pyrénées-Atlantique) : Pension de famille de 21 logements en Acquisition-Amélioration

Mais aussi de financer des opérations d'achats en bloc qui nous sont proposés par des bailleurs sociaux et des personnes privées.

Le produit brut total de l'émission pour l'année 2026 (augmentation de capital + BSA) s'élèverait à 21.593.000€. En cas d'exercice intégral de la clause d'extension, il s'élèverait à 23.472.950 €.

Les dépenses liées à l'émission correspondent à la rémunération des intermédiaires financiers et aux frais administratifs et juridiques pour un montant d'environ 80 000 € TTC.

Il convient de relever que les frais d'émission seront entièrement imputés sur l'augmentation de capital en numéraire et, qu'en conséquence, le produit net des BSA est égal au produit brut.

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt. Par ailleurs la présente opération ne fait pas l'objet de convention de prise ferme.

3. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société avant réalisation de l'augmentation de capital objet de la présente opération, est suffisant au regard des obligations actuelles et des engagements pris pour les 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du Prospectus.

4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES

4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes

4.1.1 Actions nouvelles émises

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de la Société de même catégorie que les actions existantes (Code ISIN : FR0004150118).

Les actions souscrites porteront jouissance à la date de réalisation de l'augmentation de capital.

En conséquence, elles seront, à compter de leur émission, immédiatement assimilables aux actions existantes de la Société.

4.1.2 Les bons de souscription d'actions (BSA)

Les BSA émis par la Société sont des valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription. Ils permettent la souscription d'actions nouvelles.

L'émission et l'attribution de BSA moyennant le prix de 0,01€ par BSA seront effectuées au bénéfice de la Fédération, Association reconnue d'utilité publique, qui regroupe les Associations et assure l'animation du Mouvement. La Fédération détient 3,46% du capital de la Foncière à la date du 30 juin 2026.

4.1.3 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

La Fédération cèdera les BSA qui lui ont été attribués en totalité lors de l'émission à des investisseurs qui en feront la demande et qui auront été préalablement agréés par la Société. Les actions nouvelles qui résulteront de l'exercice, par ces investisseurs, des BSA seront des actions ordinaires de la Société, de même catégorie que les actions existantes, et seront assimilées, dès leur émission, aux actions de la Société. Elles porteront jouissance à compter de leur souscription, étant précisé que la date d'effet de la souscription des actions résultant de l'exercice des BSA sera celle de l'agrément de la Gérance.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions nouvelles et les bons de souscription d'actions sont émis dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents, en cas de litige, sont ceux du siège social de la Société, lorsque la Société est défenderesse, et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du code de Procédure Civile.

Les litiges, dans lesquels la Société est engagée, sont présentés au chapitre "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figurent en Annexe D du Prospectus, ainsi qu'au paragraphe 7.2 "Procédures judiciaires et d'arbitrage" de la première partie du Prospectus.

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre

4.3.1 Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire

Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative.

En application des dispositions de l'article L.211-4 du code monétaire et financier, les actions quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront donc représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire et Cuire.

Le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Les restrictions relatives à la cession des Actions sont présentées au paragraphe 4.8.1 de la seconde partie du Prospectus.

4.3.2 Les BSA à émettre

Les BSA seront émis sous la forme nominative et intégralement attribués à la Fédération. La Fédération pourra céder ces BSA à des tiers, actionnaires ou non-actionnaires, durant la période prévue au calendrier de l'opération, soit du 08 février 2027 au 11 juin 2027. Les cessionnaires choisis par la Fédération, même s'ils sont déjà actionnaires, devront avoir été agréés par la Société préalablement à l'acquisition des BSA.

Les droits des titulaires des BSA seront représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire et Cuire.

Le transfert de propriété des BSA résultera de leur inscription au compte de l'investisseur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Le transfert de propriété des BSA n'est accepté que s'il est concomitant à un ordre de souscription.

Les restrictions relatives à la cession des BSA sont présentées au paragraphe 4.8.2 de la seconde partie du Prospectus.

4.3.3 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA revêtiront la forme nominative et seront obligatoirement inscrites en comptes, tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire et Cuire.

Le transfert de propriété de ces actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

4.4 Devise d'émission

L'émission est réalisée en euros.

L'exercice des BSA en actions nouvelles sera réalisé en euros.

4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles

4.5.1 Droits attachés aux Actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à la date du Prospectus, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

Agrément des actionnaires

Toute personne physique ou morale souhaitant devenir actionnaire de la Société à l'occasion d'une souscription à une augmentation de capital, par suite d'une acquisition de titres auprès d'un actionnaire ou à l'occasion de l'exercice de BSA, doit obtenir préalablement l'agrément de la Gérance, les critères d'agrément relevant de la discrétion de la Gérance. Le fait d'être déjà actionnaire et donc d'avoir été agréé par la Gérance permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Cession des actions

La cession des actions peut intervenir selon deux mécanismes :

- la présentation à la Société ou à la Fédération d'une demande de revente, selon le processus décrit au paragraphe 1 de la seconde partie (risque d'illiquidité),
- en proposant lui-même un acquéreur à la Société en vue de son agrément par celle-ci dans les conditions prévues par les statuts (paragraphe 7.6).

a) Droit aux dividendes

Les Actions nouvelles émises donneront droit au titre de l'exercice 2026 et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance. Il est rappelé que la Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de distribution au cours des trois prochaines années.

En tout état de cause, la Société s'est engagée dans ses statuts et tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.

b) Droit de vote

Le droit de vote attaché aux Actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque Action donne droit à une voix, il n'y a pas de droit de vote double.

Il est toutefois rappelé que les décisions prises en assemblées générales des commanditaires doivent être également approuvées par l'associé commandité pour être définitivement adoptées. En effet, la société en commandité par actions comporte deux catégories d'actionnaires, les actionnaires commanditaires et les actionnaires commandités, lesquelles doivent chacune adopter les décisions collectives pour que ces dernières soient effectives.

c) Droit préférentiel de souscription

En l'état actuel de la législation française et notamment de l'article L.225-132 du Code de commerce, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription d'actions nouvelles.

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital peut, en application de l'article L.225-135 du code de commerce, supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou non un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée par offre au public, sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect de l'article L.225-136 du code de commerce.

De plus, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L.225-138 du code de commerce.

L'assemblée générale peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L.225-148 du code de commerce ou à certaines personnes dans le cadre d'apports en nature en application de l'article L.225-147 du code de commerce.

d) Droit de participation aux bénéfices de l'Émetteur

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du code de commerce.

e) Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Chaque Action, de quelque catégorie qu'elle soit, donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation, à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu s'il y a lieu du capital amorti et non amorti, libéré ou non libéré.

En cas de dissolution volontaire, statutaire ou prononcée par justice, l'ensemble des biens immobiliers de la Société, acquis et/ou améliorés avec le bénéfice de subventions de l'Etat et de l'ANAH et de prêts aidés par l'Etat ou adossés à des ressources défiscalisées ou pris à bail pendant au moins 12 ans, seront dévolus soit à tout autre organisme agréé poursuivant le même objet social, soit à un organisme HLM, soit à une collectivité territoriale, après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Par ailleurs, le boni de liquidation devra être attribué soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire au sens de la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 sur l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé dont relève la Société.

f) Clauses de rachat – clause de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

4.5.2 Droits attachés aux BSA à émettre

a) Protection des droits du titulaire des bons de souscription d'actions

Tant qu'il existera des BSA en cours de validité, les droits du titulaire sus-désigné seront réservés dans les conditions prévues aux articles L.228-98 et suivants du code de commerce.

Sous réserve de l'agrément de la Gérance, les BSA, souscrits au prix de 0,01 € le BSA par la Fédération, pourront être cédés et exercés à raison d'un BSA pour une action nouvelle du 08 février 2027 au 11 juin 2027.

Les BSA non exercés après le 11 juin 2027 deviendront caducs.

b) Suspension de l'exercice des BSA

En cas d'augmentation de capital ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fusion ou de scission ou d'autres opérations en capital comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période prioritaire au profit des actionnaires de la Société, celle-ci se réserve le droit de suspendre l'exercice des BSA pendant une période qui ne peut excéder 3 mois. Cette faculté ne peut en aucun cas faire perdre aux bénéficiaires des BSA leur possibilité de les exercer.

La décision de la Société de suspendre l'exercice des BSA fera l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoire. Cet avis sera publié 7 jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension.

4.5.3 Droits attachés aux actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles émises à la suite des exercices des BSA seront des Actions ordinaires portant jouissance courante. Elles conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions existantes. Elles seront soumises à toutes les stipulations statutaires de la Société.

4.6 Autorisations

4.6.1 Assemblées ayant autorisé l'émission des actions

L'émission nouvelle est réalisée dans le cadre de la sixième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 11 juin 2026 aux termes de laquelle :

« L'Assemblée Générale autorise la Gérance, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, si nécessaire, pour une durée de 26 mois à dater de ce jour, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à l'époque où aux époques qu'elle fixera, jusqu'à concurrence d'une somme de 40 millions d'euros, avec faculté d'exercer une sursouscription, dans la limite de 15 % du montant initial de l'émission

Si la Gérance use de cette autorisation, elle pourra à son choix réaliser ladite augmentation soit par incorporation de bénéfices, réserves ou primes d'émission au moyen de l'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou de la création d'actions nouvelles gratuites de même type que les actions existantes, soit par émission d'actions à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par voie de compensation, dont la souscription sera réservée par préférence aux associés, soit encore par l'emploi successif ou simultané de ces deux procédés.

En cas d'augmentation de capital par l'émission d'actions de numéraire, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide que le prix de souscription des actions nouvelles émises sera établi sur la base de la formule de valorisation habituellement pratiquée par la Société soit 151 € l'action à compter du 1er juillet 2026 et la Gérance est spécialement autorisée à :

- 1. Instituer un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux associés qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre préférentiel ;*
- 2. Limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation de capital, et modifier corrélativement l'article 6 des statuts ;*
- 3. Offrir au public, totalement ou partiellement, les actions non souscrites ;*
- 4. Exercer la faculté de sursouscription et augmenter ainsi, dans les trente jours de la clôture de la souscription, le nombre d'actions nouvelles à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et ce dans la limite de 15 % du montant de cette dernière et du plafond fixé par la présente résolution.*

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance à l'effet de réaliser pour autant qu'elle le jugera convenable, l'augmentation ou les augmentations de capital faisant l'objet de la présente autorisation, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment d'agréer les nouveaux associés, de fixer le prix d'émission des actions, d'en déterminer la date d'entrée en jouissance avec ou sans effet rétroactif, de fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la

modification corrélative des statuts ; d'une façon générale, la Gérance prendra toutes mesures et remplira toutes formalités nécessaires pour la réalisation de l'opération ; elle pourra, notamment, passer des traités avec toutes banques ou établissements financiers en vue de l'émission des actions nouvelles et stipuler à leur profit telles commissions qu'elle jugera à propos à titre de rémunération pour le placement des titres. »

L'associé gérant commandité a approuvé les décisions de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires commanditaires par décisions en date du 11 juin 2026.

4.6.2 Décision de la gérance ayant autorisé l'émission des actions

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 11 juin 2026, approuvés par décisions de l'associé commandité en date du 22 juin, la Gérance a décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société par offre au public de valeurs mobilières d'un montant nominal de 7.636.000€, comportant une faculté d'extension de 15% pouvant porter l'augmentation de capital à 8.781.400€ (procès-verbal des décisions de la Gérance du 22 juin 2026).

L'augmentation de capital, sous réserve de l'obtention de l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers, interviendra dans les conditions suivantes :

- Montant nominal : 7.636.000€ par émission de 83.000 actions de 92 € à souscrire en numéraire ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 151 € par action de 92 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 59 € à libérer en totalité à la souscription.
- Possibilité de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à condition d'atteindre les trois-quarts de l'augmentation de capital, soit au moins 9.399.750€ (décomposé en un montant nominal de 5.727.000€ et une prime d'émission de 3.672.750€).
- Mise en place d'une faculté d'extension en fonction de l'importance de la demande, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission. Le produit d'émission de 12.533.000€ pourra être porté à 14.412.950€, afin de servir tout ou partie des demandes supplémentaires de titres, lesquelles s'effectueront au même prix que les souscriptions initiales. Le nombre initial de 83.000 actions nouvelles pourra être porté à un nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 95.450 actions.
- Possibilité d'offrir à des tiers en totalité les actions non souscrites par les actionnaires.
- Entrée en jouissance : à la date de réalisation de l'augmentation de capital.
- Droit préférentiel de souscription : souscription à titre irréductible à raison d'une action nouvelle pour trente-trois anciennes possédées, les actionnaires faisant leur affaire des éventuels rompus.
- Période de souscription : du 17 août 2026 au 4 septembre 2026 inclus, pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 7 septembre 2026 jusqu'au 31 décembre 2026 inclus, pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. À ce titre, la gérance n'a pas utilisé sa faculté de prévoir une période de souscription à titre réductible : à compter du 7 septembre 2026, et à hauteur du solde non-souscrit à l'issue de la période de souscription à titre irréductible, les souscriptions seront ouvertes aux tiers (actionnaires ou non) qui en feront la demande, ces souscriptions devant être agréées par la Gérance.

4.6.3 Assemblées ayant autorisé l'émission des BSA

L'émission des BSA est réalisée dans le cadre de la septième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 11 juin 2026 aux termes de laquelle :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L. 225-129-2, L.225-138 et L. 228-92 du Code de commerce :

- *délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, de l'émission d'un nombre maximum de 60 000 bons de souscription d'actions (BSA), chaque bon ouvrant droit à une action et répondant aux caractéristiques qu'il fixera et dans les limites exposées par la présente autorisation ;*
- *fixe en conséquence le montant maximum de l'augmentation de capital par exercice de la totalité des 60 000 bons de souscription susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée, à la somme de 5.520 000 euros (montant **nominal** de l'augmentation du capital soit prime incluse de 9.060.000 €), sous réserve des ajustements résultant le cas échéant de l'application des dispositions relatives à la protection des titulaires de BSA ;*
- *décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA à émettre au profit exclusif de l'Association Fédération Habitat et Humanisme et décide que lesdits BSA ne pourront être cédés qu'aux catégories de personnes suivantes :*
 - *les personnes physiques sympathisantes du mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,*
 - *les Associations,*
 - *les congrégations religieuses,*
 - *les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,*
 - *les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,*
 - *les SCPI,*
 - *les compagnies d'assurance et mutuelles,*
 - *les sociétés d'investissement.*

Par ailleurs, la cession des BSA ne sera possible que sous réserve de l'agrément du cessionnaire par la Gérance y compris lorsque que le cessionnaire de BSA est déjà actionnaire de la Société. La souscription des actions résultant de l'exercice des BSA prendra effet à la date de la décision d'agrément par la Gérance.

- *décide que l'exercice desdits bons est subordonné à la condition d'appartenir aux catégories de personnes ci-dessus visées,*
- *décide que le prix d'exercice de chaque BSA est établi sur la base de la formule de valorisation habituellement pratiquée par la Société soit 151 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2026,*
- *décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment :*
 - *de fixer la valeur des bons émis dont l'émission pourra être gratuite et la valeur d'émission des actions y ouvrant droit par application de la méthode présentement décidée,*
 - *de déterminer les dates et modalités des émissions,*
 - *de fixer les montants à émettre, dans la limite du plafond ci-dessus fixé,*
 - *de déterminer le mode de libération des BSA,*
 - *de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,*

- *de plus, le gérant pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission, et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions d'actions, prendre généralement toutes dispositions utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, et modifier corrélativement les statuts ;*
 - *de recevoir les souscriptions d'actions, constater la réception des fonds, arrêter les comptes courants d'actionnaires en cas de libération par compensation de telles créances sur la Société, le cas échéant clôturer par anticipation le délai de souscription dans les conditions légales, le cas échéant, constater le nombre d'actions nouvellement émises du fait de l'exercice de tout ou partie des BSA, recueillir les versements et souscriptions correspondants, apporter aux statuts les modifications en découlant et remplir toutes formalités consécutives.*
- *fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée, la durée de la délégation ainsi conférée à la gérance, l'émission devant être réalisée dans ce délai conformément à l'article L. 225-138, III, du Code de commerce.*

Il est rappelé, en tant que de besoin, que conformément aux dispositions de l'article L. 225-132, alinéa 6, du Code de commerce, la présente délégation de pouvoir en vue de l'émission de BSA emporte de plein droit au profit des titulaires de ces derniers renonciation par les actionnaires de la Société à leur droit préférentiel à la souscription des actions qui seront émises lors de l'exercice des BSA. »

L'associé gérant commandité a approuvé les décisions de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires commanditaires par décisions en date du 11 juin 2026.

4.6.4 Décision de la gérance ayant autorisé l'émission des BSA

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 11 juin 2026, approuvés par décision de l'associé commandité en date du 22 juin, la gérance a décidé de procéder, en date du 22 juin 2026, à l'émission de 60.000 BSA réservés à la Fédération aux conditions suivantes :

Prix de la souscription des bons :

Les 60.000 BSA sont émis au prix d'un centime d'euro (0,01€) par bon.

Date prévue de l'émission des bons :

Les 60.000 BSA sont émis à compter du 17 août 2026 et devront être souscrits par la Fédération avant le 16 octobre 2026, par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Durée de validité des bons :

Les 60.000 BSA sont cessibles sous réserve de l'agrément du cessionnaire du 8 février jusqu'au 11 juin 2027 ; les bons non exercés pendant ce délai, selon les modalités visées ci-après, perdront toute validité.

Modalités et conditions d'exercice des bons :

Chaque BSA donne droit à la souscription d'une action nouvelle de la Société au prix de CENT CINQUANTE ET UN EUROS (151€) du 8 février jusqu'à la date du 11 juin 2027.

L'exercice du droit de souscription ne pourra pas intervenir au-delà du 11 juin 2027.

L'exercice du droit de souscription est également conditionné au fait que les porteurs des BSA soient agréés par la gérance, y compris s'ils sont déjà actionnaires et qu'ils appartiennent à l'une des catégories suivantes :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les Associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,

- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Augmentation de capital résultant de l'exercice des BSA :

La ou les augmentations de capital résultant de cette émission est (sont) limitée(s) à un montant nominal maximum de 5.520.000€.

Les Actions nouvelles souscrites par l'exercice des bons devront être entièrement libérées en numéraire par virement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles.

La date d'effet de la souscription des Actions résultant de l'exercice des BSA sera celle de l'agrément de la Gérance. Les actions porteront jouissance à cette même date.

Les Actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux Actions anciennes, et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

Souscription des actions au titre de l'exercice des BSA :

Les souscriptions seront reçues au siège social dans le délai d'exercice mentionné ci-dessus, au moyen d'un bulletin de souscription.

4.7 Dates prévues des émissions

4.7.1 Augmentation de capital

Période de souscription : du 17 août 2026 au 4 septembre 2026 inclus pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 7 septembre 2026 au 31 décembre 2026 inclus pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. L'augmentation de capital interviendra à la date du procès-verbal de la Gérance constatant le résultat de l'opération, après la clôture des souscriptions. L'inscription des titres en compte nominatif des actionnaires interviendra dans le mois qui suit la clôture de l'émission.

4.7.2 BSA

L'attribution des BSA, réservée à la Fédération, sera réalisée au prix de 0,01€ le BSA ; les BSA devront être souscrits exclusivement par la Fédération durant la période du 17 août 2026 au 16 octobre 2026 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des BSA par des tiers, qui les auront préalablement acquis auprès de la Fédération selon le mécanisme décrit au paragraphe 4.8.2, est comprise entre le 08 février 2026 et le 11 juin 2027.

4.8 Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières

4.8.1 Restrictions concernant les Actions (existantes et nouvelles)

Les statuts prévoient une clause d'agrément pour la cession des Actions (article 13) :

- la cession à des tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Gérance ;
- le cédant doit notifier une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions et le prix offert ;
- l'agrément résulte soit d'une notification de la Gérance, soit d'un défaut de réponse dans un délai de 3 mois à compter de la demande.

L'agrément accordé permet, par la suite, de procéder à de toutes transactions d'acquisition ou de souscription d'actions sans nouvel agrément nécessaire.

4.8.2 Restrictions concernant les BSA à émettre

La Fédération peut céder les BSA, après agrément de la Gérance.

Les BSA pourront être cédés à des tiers ou à des actionnaires à partir du 8 février 2027 et jusqu'au 11 juin 2027. Ils devront être exercés par leur nouveau détenteur de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA non exercés après le 11 juin 2027 deviendront caducs.

Les BSA ne sont pas cessibles entre investisseurs.

Les BSA ne pourront être cédés que par la Fédération qui les détient en totalité, à des tiers (cumulativement actionnaires ou non-actionnaires) répondant aux critères suivants :

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

Les cessionnaires de BSA devront avoir été agréés préalablement par la Gérance.

4.8.3 Restrictions concernant les Actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les Actions nouvelles émises à la suite des exercices des BSA à émettre seront soumises aux stipulations statutaires de la Société concernant la clause d'agrément citée ci-dessus.

4.9 Régime fiscal des Actions émises

4.9.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des Actions.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations contenues dans la présente note descriptive relative à l'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

En outre, le régime fiscal décrit ci-avant correspond à celui en vigueur à la date du Prospectus : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel. En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des Actions.

En tout état de cause, la Société s'est engagée dans ses statuts et tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.

4.9.1.1 Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant, à titre professionnel, à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

a) Dividendes

Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu

Les dividendes sont soumis, au titre de l'année de leur perception, à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire (prélèvement forfaitaire unique ou "PFU") de 12,8% sur leur montant brut (sans abattement) ou, sur option formulée dans le cadre de la déclaration de revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement de 40%.

L'option pour le barème progressif est expresse, irrévocable et globale. Elle s'applique ainsi à l'ensemble des revenus ou gains perçus par tous les membres du foyer fiscal, soumis en principe à une imposition au "prélèvement forfaitaire unique".

Les dividendes supportent un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire de l'impôt sur le revenu, opéré à la source par l'établissement payeur au taux de 12,8% de leur montant brut.

Ce prélèvement fait office d'acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt calculé soit au taux forfaitaire soit au barème progressif. L'excédent éventuel est restitué au contribuable.

Le contribuable peut cependant demander à être dispensé de ce prélèvement en produisant à l'établissement payeur des revenus (c'est-à-dire, la Société), une attestation sur l'honneur mentionnant que le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il appartient, déterminé au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement des revenus est inférieur à un seuil fixé par la loi à :

- 50.000€ pour un célibataire, veuf ou divorcé,
- 75.000€ pour un couple marié ou lié par un PACS, soumis à une imposition commune.

Cette attestation doit être produite chaque année, au plus tard le 30 novembre de l'année qui précède celle du paiement des revenus.

Les dividendes supportent également les prélèvements sociaux, au taux global de 18,6% applicable depuis le 1er janvier 2026 opérés à la source par l'établissement payeur, à savoir la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 10,6% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif :

- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

Historiquement, la Société ne procède pas à des distributions de dividende.

b) Plus-values (article 150-0 A du CGI)

Compte tenu du fait que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés, les plus-values de cession ou de revente d'actions sont soumises à une imposition à un taux forfaitaire (PFU) de 12,8%, ou sur option annuelle globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, pour leur montant net.

Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux suivants, quel que soit le montant des cessions réalisées par le foyer fiscal l'année de la cession :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 10,6% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;

- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les moins-values de cession s'imputent sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes quel que soit le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal l'année où la moins-value a été constatée.

c) Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Régime d'imposition des actions : Les actions de la Société souscrites par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont exclues du patrimoine imposable (BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250).

d) Droits de succession et de donation

Les Actions qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation.

e) Droits d'enregistrement

En application de l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), les foncières solidaires qui remplissent les conditions prévues au 1°, au a du 2° et aux 3° et 4° du 1 du II de l'article 199 terdecies-0 AB ne sont plus considérées comme des personnes morales à prépondérance immobilière, à l'instar des organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux. Cette exclusion s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2022.

Concernant les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux, le Bulletin Officiel des Finances publiques (BOI-ENR-DMTOM-40-10-10 §160), non mis à jour de la loi de finances pour 2022, précise que la cession de leurs actions est assujettie au droit d'enregistrement de cessions d'actions fixé par le I-1° de l'article 726 du CGI, à savoir un taux de 0,1%.

En conséquence, en cas de cession d'actions entre actionnaires ou au profit de tiers à compter du 1^{er} janvier 2022, il sera perçu un droit proportionnel de 0,1% du prix convenu.

Il est néanmoins précisé qu'en application de l'article 674 du CGI, il ne peut être perçu moins de 25€ de droits d'enregistrement à titre de minimum de perception. En conséquence, les cessions d'actions de la Société dont le montant est inférieur ou égale à 25.000€, généreront un droit de 25€ correspondant au montant minimum de perception. Au-delà de 25.000€, les droits dus seront calculés au taux de 0,1% du prix de cession.

f) Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME et des Foncières solidaires

Un seul type d'avantage fiscal est susceptible d'être accordé aux souscripteurs : une réduction d'impôt sur le revenu.

Jusqu'au 9 août 2020, les souscripteurs pouvaient prétendre à une réduction d'impôt sur le revenu au titre du régime Madelin - IR-PME-ESUS, dont les conditions sont édictées par l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts dans la mesure où la Société bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Or, en application du décret n°2020-1014 pris consécutivement à la notification de conformité au droit de l'Union Européenne du dispositif IR-PME par une décision de la Commission Européenne du 26 juin 2020, ce régime IR-PME-ESUS a été limité aux entreprises de moins de 10 ans labélisées ESUS et ce, à compter du 10 août 2020.

À compter de cette date, la Société, bien que labellisée ESUS, ne remplit plus cette condition d'âge. En conséquence, les souscriptions au capital de la Société ne bénéficient plus de l'avantage fiscal IR-PME-ESUS.

La loi de finances pour 2020 a cependant instauré un nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (réduction "IR-SIEG").

La Société peut prétendre à ce dispositif de réduction d'impôt sur le revenu depuis la parution du décret n°2020-1186 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leurs ressources ("Convention SIEG").

La Convention SIEG a été conclue en date du 6 octobre 2020, avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029, compte tenu de la conclusion, le 20 juillet 2022, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond), annihilant ainsi le risque de caducité de la Convention SIEG au 31 décembre 2022 prévue en son article 3.2 à défaut de conclusion dudit avenant.

En outre, l'agrément ESUS est une condition d'application du régime de réduction d'impôt IR-SIEG. Or, cet agrément arrivait à expiration le 8 août 2022. La Société a obtenu, par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2022 (n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008), délivré par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône, le renouvellement de son agrément ESUS pour une durée de cinq ans à compter de 17 juin 2022 soit jusqu'au 16 juin 2027.

La Convention SIEG décrit la mission de service public confiée à la Société et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-SIEG.

En effet, le cumul des avantages fiscaux accordés aux souscripteurs (appelé la "compensation") au cours d'une année civile N ne peut excéder un plafond égal au plus petit des montants suivants :

- (iii) 40 M€ s'agissant des foncières œuvrant dans le logement social telle que la Société,
- (iv) le plafond calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts à partir, notamment, de ses données historiques (N-2) et sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de "formulaire déclaratifs" conçus et mis en ligne sur le site internet de la Direction Générale du Trésor en application du décret n°2020-1186.

Ces formulaires permettent à chaque entité d'évaluer, à partir de données qu'elle renseigne, l'avantage économique qu'elle a consenti en N-2 aux publics éligibles et qui correspond schématiquement au différentiel de résultat entre (i) les conditions de marché prévalant sur le "marché de référence" défini par le décret n°2020-1186 et (ii) les conditions dites "solidaires" appliquées par la Société auprès de son public cible considéré, au regard du décret précité, comme en situation de fragilité. S'agissant de la Foncière Habitat & Humanisme, cet avantage économique est défini comme la Valeur Economique de l'Ecart de Loyer des Logements ou VEELL au sens de l'article 5 du décret n°2020-1186.

Si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile (la "compensation") est supérieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, une "surcompensation" peut être caractérisée, à laquelle la Société doit remédier.

En revanche, si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile est inférieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, le plafond de l'année suivante est augmenté à due concurrence de l'écart constaté sans pour autant pouvoir dépasser 40M€.

Les entreprises solidaires déclarent chaque année via le "formulaire déclaratif" précité adressé aux autorités compétentes le montant de la compensation à laquelle elles estiment avoir droit en fonction des règles susmentionnées, étant toutefois précisé que ces autorités ne contrôlent pas chaque année l'exactitude et la cohérence des données renseignées, celles-ci pouvant néanmoins faire l'objet de contrôles a posteriori de natures diverses (fiscaux par exemple) diligentés par les pouvoirs publics.

Pour 2026, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2024 conformément aux principes précités, s'établit à 33,5M€. En 2025, le plafond annuel s'élevait à 40M€ et le montant total des souscriptions reçues au titre de l'année 2025 et ayant donné lieu à l'avantage fiscal s'élève à 19,9M€, de sorte que le solde du plafond non utilisé au titre de l'année 2024 s'établisse à 20,1M€.

Le plafond annuel calculé par la Société pour 2026, après prise en compte du solde du plafond non utilisé pour 2024, ressort donc à 60,1M€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€.

En conséquence, pour 2026, le plafond légal de 40M€ sera retenu.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 7,9M€, reçues sur le premier semestre 2026 dans le cadre du prospectus AMF visa n°25-318, le plafond restant pour le reste de l'année 2026 s'élève à 32,1M€.

De même, pour 2027, le plafond tiendra compte du plafond du plafond non consommé fin 2026 après prise en compte des souscriptions qui seront reçues en 2026 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal. En prenant en compte l'ensemble des souscriptions qui pourront être reçues sur le second semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (en ce compris la sursouscription – option la plus conservatrice) qui peuvent s'élever à un montant maximum de 14,4M€, le solde du plafond non consommé fin 2026 devrait s'établir à 17,7M€.

A la date du Prospectus, la Société n'est pas en mesure de calculer le plafond 2027 sur la base des données 2025. Elle sera tenue de le faire au plus tard en janvier 2027. Cependant, le plafond non utilisé sur 2026 (17,7M€) est suffisant pour accorder l'avantage fiscal à l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le premier semestre 2027 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (9M€).

Afin de se conformer aux plafonds applicables, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte desdits plafonds. **En cas de dépassement, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.**

Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2025 (14,41M€ en cas de sursouscription), le plafond ne sera pas atteint en 2026, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal. Il en sera de même en 2027.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% jusqu'au 31 décembre 2027 (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2028), soit pour toutes les souscriptions qui seront reçues dans l'offre au public objet du Prospectus et pouvant prétendre à l'avantage fiscal.

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021). Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu a également été maintenu à 25% pour l'année 2023 conformément à l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 ainsi que pour les années 2024 et 2025 conformément à l'article 49 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

L'application du taux de la réduction d'impôt sur le revenu a de nouveau été maintenu à 25% pour les années 2026 et 2027 conformément à l'article 26 de la Loi n°2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026.

Les versements pris en compte pour le calcul de l'avantage fiscal sont limités annuellement à 50.000€ pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12.500€ pour les investissements réalisés en 2026 ramenée à 9.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2028), ou de 100.000€ pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25.000€ pour les investissements réalisés en 2026 ramenée à 18.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2028).

La fraction des investissements excédant cette limite est reportée sur les années suivantes (dans la limite de 4 années) pour ouvrir droit à la réduction d'IR (IR-SIEG) dans les mêmes conditions que celles de l'année de souscription (notamment de taux).

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2026, serait éligible à une réduction d'impôt sur la base de 100.000 euros au titre de l'année 2026 soit une réduction d'impôt de 25 000 euros et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2027 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2030).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10.000 € de réduction d'impôt par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR sur les quatre années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000€ réalisée en 2026 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000€. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000€ au titre de l'impôt 2027 sur les revenus de 2026, 10.000€ au titre de l'impôt 2028 sur les revenus de 2027 et 5.000€ au titre de l'impôt 2029 sur les revenus de 2028.

Cependant, dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt, cet avantage fiscal ne peut en aucun cas excéder le montant de l'impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre de l'année de souscription.

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000€ réalisée en 2026 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000€ au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû en 2027, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2026 inférieur à 25.000€), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2027 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

En application de l'article 38 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée n'est plus réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue.

A défaut de précision de la loi de finances pour 2022, la suppression de la prise en compte de la réduction d'impôt dans le prix de revient s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2021. Néanmoins, dans la mesure où le dispositif IR-SIEG est en vigueur depuis le 1er janvier 2020 et où le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la conservation des actions jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription en cas de cession d'actions, cette mesure pourra être appliquée en pratique aux cessions d'actions intervenant à compter du 1er janvier 2026.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10.000€ réalisée en 2026, la réduction d'IR serait de 2.500€ (taux de 25%). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10.000€ et non de 7.500€ (prix de souscription - avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1er janvier 2032) pour une valeur de 12.000€, la plus-value imposable serait alors 2.000€ (12.000€ - 10.000€). L'avantage fiscal de 2.500€ n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

La loi de finances pour 2025 n°2025-127 du 14 février 2025 a instauré un mécanisme de contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) au titre des revenus de l'année 2025 (impôt sur le revenu 2026). Ce mécanisme a été pérennisé par la loi de finances pour 2026 n°2026-103 du 19 février 2026 et s'applique jusqu'à ce que le déficit public passe sous la barre des 3 % du PIB.

Les contribuables concernés sont ceux dont les revenus excèdent 250.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 500.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune. Cette CDHR vise à assurer une imposition minimale de 20% pour les contribuables ayant des hauts revenus. Cette imposition minimale s'applique sur le revenu fiscal de référence retraité de certains éléments.

Pour les versements effectués au titre de souscriptions réalisées au plus tard le 31 décembre 2025, l'avantage fiscal IR-SIEG y attaché, objet de l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts et décrit au présent paragraphe, devait être réintégré au titre de l'impôt sur le revenu déterminé pour le calcul de la CDHR.

Cette réintégration n'a pas été reconduite de sorte que l'avantage fiscal IR-SIEG qui sera octroyé au titre des souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 2026 ne sera pas réintégré au titre de l'impôt sur le revenu déterminé pour le calcul de la CDHR. Cela implique une baisse de la base de calcul de la CDHR et donc une augmentation de cette dernière pour les personnes qui y sont assujetties.

Le bénéfice du dispositif IR-SIEG n'est pas cumulable avec certaines déductions ou réductions d'impôt sur le revenu : absence de possibilité de déduire les intérêts d'emprunt prévue au titre de cette souscription lorsque le contribuable exerce son activité dans la société, impossibilité de bénéficier pour le même versement des réductions d'impôt prévues au titre des investissements outre-mer.

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation. Elles ne pourront pas non plus figurer dans un plan d'épargne « avenir climat » prévu à l'article L. 221-34-2 du code monétaire et financier.

Cet avantage fiscal sera également subordonné à la conservation des actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription quelle que soit le mode de sortie (cession d'actions ou remboursement d'apports). Cette simplification issue de la loi de finances pour 2026 s'applique pour l'ensemble des souscriptions qui seront réalisées dans le cadre du Prospectus.

Par exception, les souscriptions réalisées jusqu'au 20 février 2026 devront être conservées jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription en cas de remboursement d'apports (soit en cas de rachat d'actions par la Société). Cette distinction s'applique uniquement pour le passé et ne concerne donc pas les souscriptions qui seront réalisées dans le cadre du Prospectus.

Ce régime pourrait être remis en cause si la Société ne respecte pas le cadre de ce dispositif, en particulier en cas de perte de l'agrément ESUS ou en cas de caducité de la Convention SIEG. En revanche, les avantages fiscaux octroyés avant l'éventuelle perte des agréments ESUS et SIEG ne seraient pas remis en cause. Dans le contexte actuel de réductions des niches fiscales, il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé à raison de la souscription des Actions puisse être amendé de manière défavorable.

Cependant, à ce stade, la Société n'a pas identifié de projet de loi pouvant modifier la réglementation la concernant, en dehors de la baisse du taux de 25 % à 18 % à partir du 1er janvier 2028, cette baisse étant connue et décrite ci-avant. En conséquence, le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est considéré comme faible par la Société. Néanmoins, pour les limiter, la Société a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

L'avantage fiscal (réduction IR-SIEG) sera, en outre, soumis à la condition que les souscripteurs indiquent à l'émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de la souscription pour laquelle ils souhaitent bénéficier d'une réduction d'IR.

Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur devra être en mesure de produire à l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière. La réduction d'impôt s'appliquera en une seule fois l'année qui suit le versement.

➤ Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi, les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2026, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2027 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2026.

➤ Mise en garde spécifique

Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'Administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux Madelin, Dutreil et TEPA en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital.

La portée de cette réponse ministérielle devrait être transposable au nouvel avantage fiscal IR-SIEG.

Dans une telle hypothèse, le souscripteur qui se comporte comme un simple prêteur de deniers s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéfice de l'avantage fiscal résultant de son investissement.

L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique. C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée que dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation susvisé.

D'une manière générale, des évolutions légales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement la Société ou ses actionnaires et souscripteurs.

g) Régime spécial des PEA (exclusif de la réduction d'impôt pour souscriptions au capital de PME ou de foncières solidaires)

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA. Il existe deux types de plans : le PEA "classique", dont le plafond des versements est fixé à 150.000€ (300.000€ pour un couple) et le PEA "PME-ETI", dont le plafond des versements est fixé à 225.000€ (450.000€ pour un couple). Toutefois, la somme des versements effectués par une même personne physique sur les deux plans, PEA de droit commun et PEA "PME ETI", ne peut excéder 225.000€.

Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de PACS) peut détenir, à la fois, un PEA "classique" et un PEA "PME-ETI" (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type).

Le PEA "PME-ETI", qui est destiné à financer les PME et les entreprises de taille intermédiaire (ETI), fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA "classique".

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu (mais pas des prélèvements sociaux) à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition, notamment, que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel (s'ils interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé à cette occasion ; ce gain reste néanmoins soumis aux prélèvements sociaux, au taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les produits des placements effectués en actions non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements. Seuls sont concernés par ce plafonnement les produits proprement dits, à l'exclusion des plus-values de cessions de titres non cotés.

Depuis le 1er janvier 2019, le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis en cas de retrait ou rachat sur PEA avant l'expiration de la cinquième année du plan à une imposition à taux forfaitaire (PFU) de 12,8% ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values subies dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; il est précisé que les pertes éventuellement constatées, lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, sont imputables sur les plus-values de cession de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes.

4.9.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

a) Dividendes

Les dividendes perçus par des sociétés détenant moins de 5% du capital de la société sont assujettis à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux de 15% ou 25% en fonction du montant du bénéfice imposable.

Les sociétés détenant au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères (exonération des dividendes sous réserve de la taxation à l'IS au taux de 15% ou 25% d'une quote-part de frais et charges, fixée forfaitairement à 5% de la distribution). Cette exonération ne revêt un caractère définitif que lorsque les titres sont conservés pendant un délai d'au moins deux ans.

b) Plus-values

La Société est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition. En application de l'article 219 du CGI, les plus ou moins-values provenant de la cession de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la Société à prépondérance immobilière, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 25%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000€ par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 10.000.000€ et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 42.500€ du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7.630.000€ sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

4.9.1.3 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseil fiscal habituel.

4.9.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

1) Dividendes

(i) *Personnes physiques* :

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8 %, portée à 75% pour les dividendes payées dans un État ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces retenues à la source.

Pour rappel, la Société ne procède pas à des distributions de dividendes.

(ii) *Personnes morales* :

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 25%, portée à 75% pour les dividendes payés dans un État ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces prélèvements à la source. Pour rappel, la Société n'a pas vocation à distribuer des dividendes à ses actionnaires

2) Plus-values

(i) *Personnes physiques* :

La Société est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition.

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents fiscaux français sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont imposables en France et supportent un prélèvement spécifique de 25% (réduit à 19% pour les personnes physiques résidentes, à la date de la cession d'un Etat de l'Espace Économique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein). Si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année, et de 4% pour la 22ème année de détention.

La plus-value peut aussi être soumise à la surtaxe applicable aux plus-values excédant 50.000€.

Les prélèvements sociaux de 17,2% sont aussi applicables aux non-résidents. Toutefois, ceux-ci peuvent être exonérés de CSG et de CRDS s'ils justifient qu'ils relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Économique Européen et qu'ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Toutefois, ils seront soumis au prélèvement de solidarité de 7.5% prévu à l'article 235 ter du Code général des impôts.

L'imposition en France des non-résidents dans les cas visés ci-dessus peut être limitée voire supprimée par la convention fiscale internationale conclue entre la France et l'État de résidence du cédant.

(ii) *Personnes morales* :

Les plus-values sont imposables en France dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques telles qu'exposées ci-dessus.

Toutefois, le taux du prélèvement spécifique est de 19 % pour les personnes morales établies dans l'Espace Économique Européen et de 25% pour les autres.

L'assiette de la plus-value répond à des règles particulières qui diffèrent selon que la personne morale est établie dans l'Espace Économique Européen ou ailleurs. Pour plus d'informations, les souscripteurs doivent se rapprocher de leur conseil fiscal habituel.

3) Impôt sur la fortune immobilière

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts, sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière en France à raison de la quote-part immobilière des actions de la Société qu'elles ont souscrites, en application de l'instruction fiscale BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250.

4) Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les actions de sociétés françaises transmises par voie de succession ou de donation sont susceptibles d'être soumises aux droits de succession ou de donation en France.

Les actionnaires étrangers détenant des actions de la Société par voie de succession ou de donation sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si, au regard de leur situation particulière, ils sont soumis aux droits de succession ou de donation en France et s'ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

4.10 Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur

Sans objet.

4.11 Législation en matière d'acquisition, d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières

Sans objet.

4.12 Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil

Sans objet.

5. MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

5.1.1.1 Conditions de l'offre de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

L'augmentation de capital sera réalisée par émission de 83.000 actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible au profit des actionnaires existants de la Société, à raison de 1 action nouvelle pour 33 actions anciennes détenues. Les actionnaires feront leur affaire des éventuels rompus, dont la négociation se fera, le cas échéant, sous réserve de l'agrément de la Gérance pour les nouveaux actionnaires.

Le prix d'émission est de 151 € par action, soit 92 € de valeur nominale et 59 € de prime d'émission.

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 12.533.000€, pouvant être porté à 14.412.950€, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. À l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit au plus tard à compter du 31 décembre 2026). Ainsi, le nombre initial de 83.000 actions nouvelles pourrait être augmenté de 12.450 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 95.450 actions.

5.1.1.2 Conditions de l'offre de bons de souscription

Les 60.000 BSA seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 € par la Fédération de façon indépendante de l'augmentation de capital en numéraire. Les BSA devront être souscrits par la Fédération par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Ces bons seront cessibles et exerçables du 8 février 2027 au 11 juin 2027, après cession, par la Fédération, à des tiers (actionnaires ou non-actionnaires) préalablement agréés par la Gérance.

Les actions souscrites au moyen de l'exercice des bons de souscription d'actions devront l'être concomitamment à la cession desdits bons de souscription d'actions par la Fédération.

Tant qu'il existera des BSA en cours de validité, les droits du titulaire des bons seront réservés dans les conditions prévues aux articles L.228-98 et suivants du code de commerce.

5.1.2 Montant de l'émission

5.1.2.1 Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

Le produit brut de l'émission, primes d'émission incluses, s'élève à 12.533.000€, dont 7.636.000€ de montant nominal et 4.897.000€ de prime d'émission.

Les 83.000 actions nouvelles seront émises au prix de 151€, correspondant à 92€ de valeur nominale et 59€ de prime d'émission par action.

Limitation du montant de l'émission :

Conformément à l'article L225-134 du code de commerce, et au terme de la sixième résolution de l'assemblée générale du 11 juin 2026, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, il pourra être décidé de limiter le montant de l'opération aux souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée, soit 5.727.000€ de valeur nominale ; dans le cas contraire (c'est-à-dire si le montant des souscriptions n'atteint pas ce chiffre), l'intégralité des fonds versés serait restituée aux souscripteurs. La restitution des fonds serait effectuée sans frais, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Faculté d'extension (phase 3 de l'augmentation de capital) :

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 12.533.000€, pouvant être porté à 14.412.950€, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. À l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit au plus tard à compter du 31 décembre 2026). Ainsi, le nombre initial de 83.000 actions nouvelles pourrait être augmenté de 12.450 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 95.450 actions. Dans ce contexte la prime d'émission supplémentaire s'élèverait à 734.550 €, soit une prime d'émission totale si extension de 15% de 5.631.550 €.

5.1.2.2 Augmentation de capital issu de l'exercice des BSA

Dans l'hypothèse où tous les BSA émis (soit 60.000 BSA) seraient exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9.060.000€ (dont 5.520.000€ de valeur nominale) sur la base d'un prix d'exercice de 151 €.

Les actions nouvelles souscrites par l'exercice des bons devront être entièrement libérées en numéraire par virement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles. Les actions souscrites par l'exercice des bons porteront jouissance au jour de leur souscription.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes, et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

5.1.3 Période de souscription et procédure de souscription

5.1.3.1 Période de souscription et procédure de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

La souscription sera ouverte du 17 août 2026 au 31 décembre 2026 au plus tard, selon les modalités suivantes :

(a) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux propriétaires des actions anciennes à raison de 1 action nouvelle pour 33 actions anciennes détenues du 17 août 2026 au 4 septembre 2026 inclus (phase 1).

(b) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre réductible

Il n'a pas été créé de droits préférentiels à titre réductible. Les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées à partir du 7 septembre 2026 jusqu'au 31 décembre 2026 au plus tard (phase 2), soit :

- aux actionnaires qui auront demandé à souscrire un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils peuvent souscrire à titre irréductible,
- aux tiers (non-actionnaires) qui en feront la demande.

L'attribution se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription.

(c) Faculté d'Extension (phase 3)

En fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 12.533.000€ pouvant être porté à 14.412.950€, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. À l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera, à l'issue de la phase 2 (soit au plus tard à compter du 31 décembre 2026) en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2. Ainsi, le nombre initial de 83.000 actions nouvelles pourrait être augmenté de 12.450 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 95.450.

(d) Valeur théorique des droits de souscription

Il n'y a pas de marché organisé des droits de souscription. La souscription durant la phase 1 étant réalisée à un prix de 151€, identique au prix des phases 2 et 3 ci-après qui est aussi le prix d'exercice des BSA et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions de la Société entre le 1er juillet 2026 et le 30 juin 2027, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle.

(e) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Société entre le 17 août 2026 et le 4 septembre 2026 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la fin de la période de souscription à titre irréductible (phase 1) seront caducs de plein droit.

Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
31/07/2026	Obtention de l'approbation du prospectus par l'AMF	Obtention de l'approbation du prospectus par l'AMF
10/08/2026	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>

17/08/2026	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
04/09/2026	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
07/09/2026	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non-actionnaires et aux actionnaires à titre réductible selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription (phase 2)	
Avant le 16/10/2026		Souscription des 60.000 BSA par la Fédération en une fois
Au plus tard 31/12/2026	Clôture de la période de souscription de la phase 2 (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires) – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension et attribution des 15% d'actions complémentaires aux tiers (actionnaires et/ou non-actionnaires) dont la demande n'a pu être satisfaite à l'issue de la phase 2 de souscription.	
Avant le 15/01/27	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital. Certificat de la banque. Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire	
08/02/2027 au 11/06/2027		Période de cession des BSA et de souscription concomitante des Actions

Si les souscripteurs souhaitent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, pour l'augmentation en numéraire et pour les BSA :

- les souscripteurs doivent indiquer à l'Émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de leur souscription pour laquelle ils veulent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu,
- le bénéfice de l'avantage fiscal sera donné.

La procédure suivante sera établie par la Société :

- apposition d'un tampon dateur au nom de la Société, à réception des bulletins de souscription,
- conservation de l'enveloppe, dont le cachet de la poste fait foi de la date de l'envoi, agrafé au bulletin de souscription.

5.1.3.2 Période de souscription et modalités d'exercice des BSA

L'attribution des BSA est réalisée au prix de 0,01€ le BSA ; les BSA devront être souscrits par la Fédération durant la période du 17 août 2026 au 16 octobre 2026 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société. La période d'exercice des bons est comprise entre le 8 février 2027 et le 11 juin 2027.

Modalités pratiques de souscription, d'acquisition et d'exercice des BSA

La souscription des 60.000 bons est effectuée en une fois par la Fédération au prix unitaire de 0,01€.

La cession des BSA par la Fédération aux souscripteurs est effectuée sur demande du souscripteur par la Fédération au prix unitaire de 0,01€ par l'envoi d'un bulletin d'acquisition et d'exercice du BSA comportant deux volets :

- un volet de cession du BSA,
- un volet d'exercice du BSA sous forme d'un bulletin de souscription d'action spécifique à cet exercice du BSA.

Bulletins de souscription et de cession des BSA

La souscription de BSA s'effectue en une fois par la Fédération. Cette souscription se fera sous forme d'un accord écrit.

Les bulletins de cession de BSA seront disponibles, à partir du 8 février 2027, à la Fédération. Ils seront imprimés sur le même document que le bulletin de souscription d'action qui permettra l'exercice de ces BSA.

Modalités d'exercice

Les bons de souscription d'actions pourront être cédés à leur prix d'attribution initial de 0,01€ le BSA et exercés sous la condition d'agrément préalable de la gérance de la Société.

Les bons ainsi cédés devront être exercés par leurs nouveaux détenteurs de manière concomitante à leur acquisition.

Les titulaires devront faire parvenir leurs instructions d'exercice à la Société au moyen d'un bulletin de souscription. La période d'exercice est comprise entre le 8 février 2027 et le 11 juin 2027. Un BSA donne la possibilité de souscrire à 1 action nouvelle au prix d'exercice de 151€.

L'instruction d'exercice des BSA par les porteurs est irrévocable.

Les BSA non exercés à la fin de la période d'exercice seront caducs de plein droit.

5.1.4 Révocation de l'offre

L'offre est irrévocable.

Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée.

5.1.5 Réduction des souscriptions

L'émission des actions nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les titulaires d'actions anciennes pourront souscrire à 1 action nouvelle pour 33 actions anciennes sans que leurs ordres ne puissent être réduits.

5.1.6 Montant maximum et minimum de souscription

Il n'y a pas de montant maximum ou minimum de souscription. Concernant l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, l'émission des actions nouvelles est réalisée à titre irréductible sur la base d'une parité de 1 action nouvelle pour 33 actions détenues.

5.1.7 Possibilité de retrait de la demande

Les ordres de souscription sont irrévocables.

Toutefois, en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles d'ici le 11 juin 2027, le Prospectus devra être complété par un supplément au prospectus dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129.

Conformément à l'article 23 du Règlement Prospectus, les investisseurs qui auraient accepté de souscrire des valeurs mobilières avant qu'un supplément ne soit publié ont le droit, exerçable dans les trois (3) jours ouvrables suivant la publication dudit supplément, de retirer leur acceptation à condition que le nouveau facteur significatif, l'erreur substantielle ou l'inexactitude substantielle visé à l'article 23 du Règlement Prospectus soit survenu ou ait été constaté avant la clôture définitive de l'offre et la livraison des valeurs mobilières.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

5.1.8.1 Les actions seront créées sous les formes nominatives pures et intégralement libérées à la souscription

Les demandes de souscription sont à adresser à la Société qui avisera personnellement, par courrier, du résultat de cette demande. Si celle-ci est acceptée, les souscripteurs recevront une attestation dans le mois suivant la clôture de l'émission et pourront négocier leurs actions, s'ils le désirent, à partir de la réception de cette attestation.

Il ne sera pas mis de frais d'aucune nature à la charge des souscripteurs.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés par la Société sur des comptes bloqués auprès de la banque Société Générale. Elle sera chargée d'établir le certificat de dépôts de fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des actions nouvelles.

L'inscription en compte se fait dans le délai d'un mois suivant la clôture de la souscription. Les actionnaires reçoivent un avis d'inscription.

Il est rappelé que la Société assure elle-même la gestion des titres (tous au nominatif) par une équipe dédiée de 2 personnes formées et habilitées, dans le logiciel interne Carmen qui est une application de type SAAS.

Cette application n'est accessible que par des personnes habilitées (identifiant et mot de passe d'accès au portail Habitat et Humanisme et droits d'accès spécifiques à la base de données Carmen). Cette base de données fait partie du programme de sauvegarde du système d'information du Mouvement.

Les souscriptions sont traitées dans l'ordre de date d'arrivée (tampon à date pour les souscriptions papiers, date de souscription pour les souscriptions en ligne), la date de paiement (chèque, virement ou CB) est retenue pour la saisie des souscriptions.

Les souscriptions sont faites exclusivement par chèque bancaire, virement sur un compte dédié ou par paiement par carte bancaire.

Pour toutes les souscriptions supérieures à 10.000€, les souscripteurs personnes physiques fournissent une copie d'une pièce d'identité et un justificatif de domicile, les personnes morales un extrait du K-Bis.

En cas de fonds venant de l'étranger, une vigilance supplémentaire est faite sur la banque d'émission du paiement.

5.1.8.2 L'exercice des BSA donnera lieu à création d'actions sous la forme nominative et intégralement libérées à la souscription

Les modalités seront identiques à celles de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription en numéraire précitée.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

Les résultats de l'offre seront publiés sur le site internet de la Société lorsque l'intégralité de l'offre aura été souscrite et au plus tard le 31 août 2027 (la date étant susceptible de varier en fonction des souscriptions reçues). Un mécanisme d'alerte a été mis en place par la Société afin de prévenir les souscripteurs de l'atteinte de l'intégralité de l'offre et de pouvoir bloquer dans les temps les souscriptions en ligne.

5.1.10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription

5.1.10.1 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription des actions

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Société entre le 17 août 2026 et le 4 septembre 2026 inclus et payer le prix de la souscription correspondant.

Le droit de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant la fin de la période de souscription (4 septembre 2026 inclus).

Ce droit est négociable, conformément à la loi, pendant la période de souscription à titre irréductible.

Cependant, la Société informe qu'il n'existe pas de marché organisé pour la vente de ces droits de souscription.

5.1.10.2 Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA

Les BSA souscrits, au prix de 0,01€ le BSA, par la Fédération, ne seront cessibles par celle-ci qu'à des tiers (actionnaires ou non) répondant aux critères suivants :

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

Pour exercer leur BSA, les investisseurs devront en faire la demande auprès de la Société entre le 8 février 2027 et le 11 juin 2027 et payer le prix de la souscription correspondant.

Les BSA devront être exercés par leurs bénéficiaires au plus tard le 11 juin 2027, sous peine de caducité.

Le BSA n'est pas négociable par son acquéreur qui doit l'exercer immédiatement après son acquisition à la Fédération. Cédé moyennant un prix de 0,01€ par BSA par la Fédération, après agrément de la Société, il doit être exercé concomitamment à la souscription.

5.2 Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels - pays dans lequel l'offre sera ouverte

Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront ensuite souscrire aux actions nouvelles à émettre, les investisseurs qui en feront la demande (cumulativement actionnaires et non-actionnaires).

Les demandes de souscription seront enregistrées et donneront lieu à un courrier valant accusé de réception, au fur et à mesure de la réception des bulletins de souscription à la Société, la date du tampon faisant foi.

Pays dans lequel l'offre sera offerte

L'offre sera ouverte au public en France.

Restrictions globales à l'offre

La diffusion du Prospectus pour la vente des actions, droit préférentiel de souscription et souscription d'actions nouvelles, peuvent, dans certains pays, y compris les Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer d'éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

5.2.2 Intention de souscription des actionnaires principaux ou des membres des organes de direction ou de surveillance

A la date de la présente note d'information, la Fédération n'envisage pas de souscrire. La Société n'a pas d'autre information sur les intentions de ses principaux actionnaires et de ses dirigeants.

5.2.3 Information de pré-allocation

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux actionnaires existants de la Société dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.

5.3 Notification aux souscripteurs

Les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par la délivrance d'une attestation de souscription par la Société, après agrément de la gérance, dans le mois qui suit la fin de l'augmentation de capital.

5.4 Etablissement des prix

5.4.1 Fixation du prix de souscription des actions

La détermination annuelle d'une valeur de référence de l'action de la Société est apparue nécessaire en raison de la forte augmentation du volume de la production de logements et du souhait de certains actionnaires de voir le prix d'émission des actions et le prix de cession des titres, dans les négociations entre actionnaires, suivre de manière adaptée l'évolution du marché.

En dépit des difficultés d'appréciation d'un patrimoine immobilier constitué presque exclusivement de logements sociaux ou très sociaux, dont la vente ne pourrait intervenir, aux termes de la réglementation en vigueur et des statuts de la Société, qu'en faveur d'une autre société travaillant dans le même secteur d'activité, une méthodologie a été mise au point et soumise pour avis aux commissaires aux comptes de la Société qui l'ont entérinée.

Durant le premier semestre 2025, une revue de la méthode a été réalisée par un expert en valorisation. Cette revue a conduit à (i) conforter la méthodologie de valorisation des Actions, (ii) et à réaliser de menus ajustements techniques de nature à fiabiliser l'approche.

La fourchette de valorisation de l'Action à compter du premier juillet 2025 par l'expert était cohérente avec la valeur décidée par la Gérance par décision du 23 mai 2025.

Par ailleurs, dans le cadre du programme de rachat d'Action approuvé par l'assemblée générale du 11 juin 2026, l'expert indépendant nommé par le Tribunal des Affaires Économiques a retenu une fourchette de valorisation de l'Action comprise entre 141€ et 158€, confirmant ainsi la fourchette de valorisation retenue par la Gérance dans sa décision du 20 mai 2026, pour la période courant du premier juillet 2026 au 30 juin 2027.

La première détermination de cette valeur est intervenue le 6 juillet 2006. La gérance avait alors fixé la valeur de référence du titre à 123 euros. Une nouvelle valeur, calculée selon la même méthode, est fixée chaque année par la gérance, et applicable pour une durée d'un an du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante.

Approche méthodologique

L'évaluation du patrimoine de la Société peut se faire à partir de différentes méthodes :

- La valeur nette comptable retraitée : cette valeur ne tient compte ni des variations du marché de l'immobilier, ni de l'inflation ;
- La valeur de marché : calculée par un expert indépendant, elle donne le prix des biens, libres de toute occupation et de tout conventionnement. Dans le cas de la Société, ce critère est difficilement utilisable, car l'essentiel des logements n'est pas cessible (du fait de la réglementation, des statuts de la société et des objectifs du Mouvement) et est loué, dans le cadre d'un conventionnement, en fonction d'un barème administratif, à des familles en situation sociale difficile ;
- La méthode des cash-flows consolidés, est considérée par les experts que nous avons consultés, et en particulier par notre commissaire aux comptes, comme l'approche la plus fiable du problème posé. Elle consiste à calculer la valeur des biens à partir du cash-flow qu'ils dégageront pendant toute la période de vie des immeubles (estimée à quarante ans pour les acquisitions et à la durée du bail pour

les baux) et en y rajoutant in fine, pour les acquisitions, un montant tenant compte de la valeur des terrains et du bâti.

Application à la Société

L'importance des subventions d'équipement figurant dans le bilan de la Société a conduit les experts à préconiser un retraitement de notre haut de bilan, retraitement qui a pour effet de réduire et les immobilisations et les fonds propres du montant des subventions d'équipement reçues. On obtient ainsi, pour 2025, une valeur nette comptable corrigée égale, pour sa partie immobilière à 459M€ (droits aux baux inclus), soit 2,8M€ d'immobilisations incorporelles, 608M€ d'immobilisations corporelles et d'en cours de production, et -152M€ de subvention d'investissement. Quant aux capitaux propres, ils s'élèvent à 385 M€.

Méthode de la valeur de marché

Le rapport d'expertise réalisé en 2026 du patrimoine de la Foncière au 31 décembre 2025 fait ressortir une valeur marchande théorique de 714M€ pour une valeur nette comptable de 397M€, soit une plus-value latente de +317 M€. Comme la valeur nette comptable des terrains et constructions dans les comptes au 31 décembre 2025 ressort à 459M€ (montant des immobilisations livrées, y compris en cours de production, nette des subventions d'investissement), la valeur de marché peut donc être estimée à cette valeur augmentée de la plus-value latente soit à 776 M€.

Cette évaluation nous conforte dans l'idée que le choix des implantations a été bon et qu'il assure une bonne protection des avoirs confiés par les actionnaires. Mais comme il a été mentionné plus haut cette valeur n'a pas de portée pratique véritable compte tenu des contraintes propres à l'activité de la Société.

Méthode des cash-flows consolidés :

La méthode des cash-flows cumulés a été appliquée selon les principes qui nous ont été définis par les experts sur la base des paramètres suivants :

- cash-flow actualisé des opérations terminées à fin décembre 2025 pour les 40 années à venir, ou pour la durée du bail si celle-ci est inférieure,
- cash-flow actualisé des opérations en cours au prorata des investissements déjà réalisés,
- valeur terminale actualisée égale à 100 % des terrains et du bâti
- taux d'actualisation

Le taux d'actualisation est calculé sur la base d'un taux sans risque, augmenté d'une prime de risque. Cette prime de risque intégrant les risques propres au secteur immobilier, les rigidités propres au logement social, les incertitudes liées à l'entretien des lieux par les locataires et enfin l'absence de toute distribution de dividende. Le taux d'actualisation utilisé pour l'année est fixé à 6,00 %, à dire d'expert.

La somme des cash-flows actualisés s'élève ainsi à 255M€ et la valeur terminale actualisée 228M€ (montant incluant les en cours de production), soit une valeur totale actuelle de 483 M€. La Société a par ailleurs retenu comme hypothèse de travail une augmentation moyenne annuelle des loyers de +1,95% et des charges de +2,6%.

Valorisation de l'action de la Société

À l'issue de ces calculs la valeur de l'action est déterminée en utilisant la formule suivante :

Au 31 décembre - MILLERSEUR		2025
Capitaux propres stricto sensu	(a)	385 003
Cash Flow consolidés	(b)	254 628
Valeur terminale actualisée	(c)	228 471
Valeur actuelle du patrimoine	(d)=(b)+(c)	483 099
Valeur comptable du patrimoine	(e)	459 365
Réévaluation	(f)=(d)-(e)	23 733
Capitaux propres réévalués	(g)=(a)+(f)	408 737
Nombre d'actions	(h)	2 705 280
Valeur par action	(i)=(g)* 1000/(h)	151

Rapporté à la valeur des capitaux propres au 31 décembre 2025 de 384 M€, cette valeur des capitaux propres réévalué fait apparaître un coefficient de 1,06, très légèrement en progression par rapport aux années précédentes.

Sur la base des principes ainsi définis, la valeur globale actualisée est ressortie à 408 M€, montant qui, rapporté au nombre des actions existant, donne une valeur de l'action pondérée arrondie à 151€.

La sensibilité du modèle a été testée pour des variations du (i) taux d'actualisation, (ii) taux de progression des loyers et (iii) taux de progression des charges, comprises entre moins 10 points de base et plus 10 points de base.

Les résultats fournissent une fourchette de la valeur de l'Action comprise entre 144€ et 159€, avec une valeur médiane de 151€.

Cette valeur de référence s'appliquera en tant que de besoin à partir de la date du 1^{er} juillet 2026.

5.4.2 Fixation du prix d'exercice des BSA

Les 60.000 BSA sont souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0.01€ par BSA. Un BSA permet de souscrire à une action nouvelle au prix de 151€ jusqu'au 11 juin 2027. Ce prix de 151€ est identique au prix d'émission des actions proposées dans le cadre de l'augmentation de capital et au prix auquel s'effectuent les transactions de revente.

5.4.3 Procédure de publication du prix de l'offre

Le prix de l'offre, avec prime d'émission, est fixé dans le cadre du Prospectus.

5.5 Placement et prise ferme

5.5.1 Coordinateurs de l'ensemble de l'offre

La Société assure elle-même la coordination de l'opération. Son adresse est citée au paragraphe 3.1 de la première partie du Prospectus.

5.5.2 Intermédiaires chargés du service financier

La Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle utilise néanmoins les services de la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès de la Société Générale, 18 rue du Chapeau Rouge, 69007 Lyon.

5.5.3 Garantie – prise ferme

La présente émission ne fait pas l'objet de prise ferme ou de garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du code du commerce.

5.6 Admission à la négociation et modalités de négociation

Les actions de la Société et les BSA ne sont pas admises aux négociations sur un compartiment de cotation et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission.

5.7 Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

5.7.1 Nom et adresse des personnes souhaitant vendre

La Fédération souscrira aux 60.000 BSA au prix de 0,01€ par BSA et les cèdera à des tiers (actionnaires ou non actionnaires) répondant aux critères listés dans le paragraphe 5.1.10.2 de la seconde partie du Prospectus. A la connaissance de la Société, il n'y a pas d'autre personne ou entité offrant de vendre ses actions ou valeurs mobilières.

5.7.2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes par les vendeurs

cf. paragraphe 5.7.1. ci-dessus.

5.7.3 Convention de blocage

Non applicable.

5.8 Dilution

5.8.1 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action

Le tableau ci-dessous présente l'incidence de l'augmentation de capital et de l'exercice des BSA qui seront émis sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Société. Il est alors fait l'hypothèse que la personne disposant d'une action ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre).

Le calcul est effectué sur la base des capitaux propres (hors subventions d'investissement) au 31 décembre 2025 retraités des augmentations de capital intervenues en juin 2026^(*) et sur la base du nombre d'actions existant au 30 juin 2026 :

Variation de la quote part des capitaux propres (en euros pour une action)	30/06/2026
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	142,46 €
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 83000 actions provenant de l'augmentation de capital	142,71 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	142,88 €
(*) après exercice de 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	142,80 €
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 62250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	142,65 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	142,83 €
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	142,74 €
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 95450 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	142,75
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	142,92
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	142,83

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2026 et avec prise en compte de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des 52.894 BSA 2025, étant précisé que ces opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, de 7.934.100 euros pour 52.894 actions nouvelles émises.

L'effet dilutif lié à l'exercice des BSA 2027 qui seront émis en 2026 est déterminé sur la base d'un prix d'exercice de 151 €.

Il convient de noter que l'assemblée générale extraordinaire du 11 juin 2026 a approuvé les opérations suivantes :

- **Exercice de 52.894 BSA :** une décision de la Gérance en date du 22 juin 2026 a constaté l'exercice de 52.894 BSA sur les 60.000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 7 juin 2025 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 10 juin 2025 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 22 juin 2026, l'exercice de 52.894 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 52.894 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 4.866.248 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.067.852 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 150 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 58 €). La Gérance a par ailleurs constaté la caducité des 7.106 BSA non exercés.

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société a été porté à 253.752.008 € divisé en 2.758.174 actions d'une valeur nominale de 92 €.

Incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital

Le présent tableau détaille l'incidence de l'augmentation de capital et de l'émission des BSA à venir sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société. Il est fait l'hypothèse que l'actionnaire ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre en 2026).

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 30 juin 2026 :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	30/06/2026
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 83000 actions provenant de l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice de 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 62250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	0,98%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,97%
Cas 3: Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 95450 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2026 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des 52.894 BSA 2025, étant précisé que ces opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, de 7.934.100 euros pour 52.894 actions nouvelles émises.

Incidence de l'émission sur la participation détenue par les actionnaires du Mouvement

Le tableau ci-après présente l'incidence, au 30 juin 2026, de l'augmentation du capital et de l'émission de BSA sur la participation dans le capital des Associations et de la Fédération ainsi que les deux ensembles, si elles ne souscrivent pas à l'augmentation de capital, ni n'exercent les BSA à émettre dans le cadre de la présente émission.

Nombre d'actions au 30/06/2026	83 300	122 795	206 095
	Associations H&H	Fédération H&H et Société	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	11 867 154 €	17 493 723 €	29 360 877 €
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 83000 actions provenant de l'augmentation de capital	11 887 929 €	17 524 348 €	29 412 277 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	11 902 207 €	17 545 396 €	29 447 602 €
(*) après exercice de 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	11 895 142 €	17 534 982 €	29 430 124 €
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 62250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	11 882 850 €	17 516 861 €	29 399 711 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	11 897 336 €	17 538 216 €	29 435 552 €
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	11 890 169 €	17 527 651 €	29 417 820 €
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 95450 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	11 890 941 €	17 528 788 €	29 419 729 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	11 905 096 €	17 549 654 €	29 454 750 €
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	11 898 092 €	17 539 330 €	29 437 422 €

(*) Par hypothèse: le calcul de dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul sur l'année

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Associations H&H	Fédération H&H et Société	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	3,02%	4,45%	7,47%
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 83000 actions provenant de l'augmentation de capital	2,93%	4,32%	7,25%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,87%	4,23%	7,10%
(*) après exercice de 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2,90%	4,28%	7,18%
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 62250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	2,95%	4,35%	7,31%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,89%	4,26%	7,16%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2,92%	4,31%	7,23%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 95450 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	2,92%	4,30%	7,22%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2027 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,86%	4,21%	7,07%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2027 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2,89%	4,26%	7,15%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2026 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des 52.894 BSA 2025, étant précisé que ces opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, de 7.934.100 euros pour 52.894 actions nouvelles émises.

5.8.2 Dilution des actionnaires liée à l'existence d'une émission réservée à certains investisseurs

Non applicable

6. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES SOUS-JACENTES ET LEUR EMETTEUR

6.1 Informations sur les valeurs mobilières sous-jacentes

Les informations relatives aux actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre figurent dans les sections 4.1.3, 4.2, 4.3.3, 4.4, 4.5.3, 4.6.3, 4.6.4, 4.8.3, 4.11, 5.6 et 5.8 de la seconde partie du Prospectus.

6.2 Informations sur l'émetteur des valeurs mobilières sous-jacentes

L'émetteur des actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre est Foncière d'Habitat et Humanisme.

7. INFORMATIONS SUR LE CONSENTEMENT

Non applicable