



# DES ACTIONS CARITAS HABITAT, LA SOLIDARITÉ EN ACTION



CRÉÉ PAR LE  
SECOURS CATHOLIQUE  
AGRÈMENT D'ÉTAT  
«ENTREPRISE SOLIDAIRE»  
LABÉLISÉ PAR FINANSOL



Bâtir plus que  
des logements

[www.caritashabitat.org](http://www.caritashabitat.org)



# CARITAS HABITAT

## PRÉSENTATION DE LA FONCIÈRE

**RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL :** Caritas Habitat (« CH », la « Société », « Caritas Habitat » ou l' « Émetteur »).

**Siège social :** 106, rue du Bac – 75007 Paris

**Forme juridique :** Société en commandite par actions à capital variable

**Droit applicable :** Droit français

**Pays d'origine :** France

### NATURE DES OPÉRATIONS ET ACTIVITÉS PRINCIPALES

**Caritas Habitat a pour objectif la recherche d'une utilité sociale, essentiellement via son activité immobilière de bailleur.**

**Sa vocation est double :**

- Apporter un soutien à des personnes en situation de fragilité, soit du fait de leur situation économique ou sociale, soit du fait de leur situation personnelle et en particulier de leur état de santé ou de leurs besoins en matière d'accompagnement social ou médico-social ;
- Contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités sanitaires, sociales, économiques et culturelles et contribuer à l'éducation, à la citoyenneté, à la préservation et au développement du lien social.

En raison de son activité à caractère très social et de son obligation de mener une gestion désintéressée, Caritas Habitat ne peut distribuer aucun résultat provenant de son activité aux actionnaires. Caritas Habitat est une société en commandite par actions, dont l'associé gérant commandité, Caritas Habitat Gestion (représentée par Jean-Marc Roger), est - comme les commanditaires - une entité du Secours Catholique. Le Conseil de surveillance est composé de quatre membres, dont son Président (Etienne Pflimlin, ancien Président du Crédit Mutuel). La Société s'est dotée d'un Comité consultatif des engagements, composé de six membres, dont son Président (François Soulage, par ailleurs Président d'honneur du Secours Catholique – Caritas France). La Société indique ne pas disposer de contrôle interne et prévoit le recrutement d'un Directeur Financier et d'un Responsable des Programmes courant 2017 ou 2018.

La Société bénéficie du statut ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), qui permet notamment à ses souscripteurs de bénéficier d'avantages fiscaux (notamment IRPP-Madelin et ISF-Tepa).

#### Activités principales

Caritas Habitat a été créé en juillet 2015, pour contribuer à la réponse de la crise du logement social et de l'hébergement en France :

- en travaillant en partenariat avec l'État, les collectivités locales et tout partenaire public ou privé ;
- en mobilisant l'investissement solidaire pour pallier la diminution des financements publics ;
- en réconciliant l'humain, l'urbain, la finance et en portant des projets innovants au niveau social et technique.

#### Procédure d'investissement

La sélection des projets se fait en regard d'une grille d'évaluation qui a été mise en place pour être conforme à l'objet social de Caritas Habitat.

Les projets sont examinés en Comité consultatif des engagements (CCE) sur la base d'une grille de six thèmes :

- 1) Cohérence du projet avec les valeurs et l'éthique du Secours Catholique – Réseau Caritas France.
- 2) Caractère innovant du projet.
- 3) Demande de participation des personnes.
- 4) Pertinence de l'implantation territoriale.
- 5) Capacité du réseau Secours Catholique – Caritas France à porter le projet.
- 6) Pertinence de l'investissement immobilier.

En cas d'avis positif sur un projet, le Comité consultatif des engagements séquence 3 étapes pour instruire le projet :

- 1) Opportunité - phase d'information : le CCE se prononce sur l'opportunité de lancer les études de faisabilité.
- 2) Mandat - phase des études financières : le programme de l'opération est fixé, la procédure et le montage sont précisés, ainsi que le chiffrage des principaux chapitres économiques. Le futur locataire prévisionnel est désigné.

3) Décision de faire : le programme, la procédure (MOA - maîtrise d'ouvrage -, Caritas Habitat, VEFA - vente en l'état futur d'achèvement - ou autre), le budget prévisionnel, le financement, le calendrier prévisionnel... tous les paramètres de l'opération sont fixés et permettent au CCE d'émettre un avis sur la décision de faire. Cet avis permet au gérant de prendre la décision de faire et donc à Caritas Habitat de signer tous les contrats, mandats et conventions engageant les partenaires.

#### Le panel d'opportunités d'investissement de Caritas Habitat est important

Caritas Habitat a identifié 31 projets sur les années 2017 et 2018, représentant un investissement total de 53,5 M€, dont 20,4 M€ seraient financés en fonds propres, par les sommes recueillies dans le cadre de l'Opération.

Dans l'hypothèse où l'Opération ne permettrait pas de lever une telle somme, Caritas Habitat procéderait à des arbitrages entre les projets, ou bien en différerait l'exécution.

#### Principe de calcul de la redevance

Caritas Habitat mobilise l'épargne publique solidaire pour financer des projets portés par les associations membres du réseau Caritas France et par d'autres associations qui partagent les mêmes valeurs. L'objectif de Caritas Habitat est de pouvoir faire bénéficier les associations gestionnaires de redevances inférieures à celles facturées par une foncière classique.

Cet objectif est atteint grâce à la nature du financement de chaque opération, qui laisse une place variable, mais toujours significative aux fonds propres.

La redevance tient compte :

- du remboursement des emprunts (capital et intérêts),
- de la provision pour gros entretien et renouvellement des composants,
- des frais de gestion,
- du remboursement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties), à savoir la taxe foncière réelle pour les projets privés ou la taxe lissée pour les projets bénéficiant d'une exonération temporaire.

### PRINCIPALES TENDANCES RÉCENTES AYANT DES RÉPERCUSSIONS SUR L'ÉMETTEUR ET SES SECTEURS D'ACTIVITÉ

En application des statuts de la Société et du fait de la variabilité du capital, la gérance est habilitée à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par émission d'actions nouvelles dans la limite d'un capital autorisé de 50 millions d'euros.

#### Augmentation du capital

Conformément aux statuts, le gérant a décidé le 17 juillet 2017 de procéder à une augmentation de capital en numéraire de 20 000 000 €.

#### Structuration de la Société

Les recrutements d'un Directeur Financier et d'un Responsable des Programmes sont prévus en 2017 et en 2018.

#### Objectifs

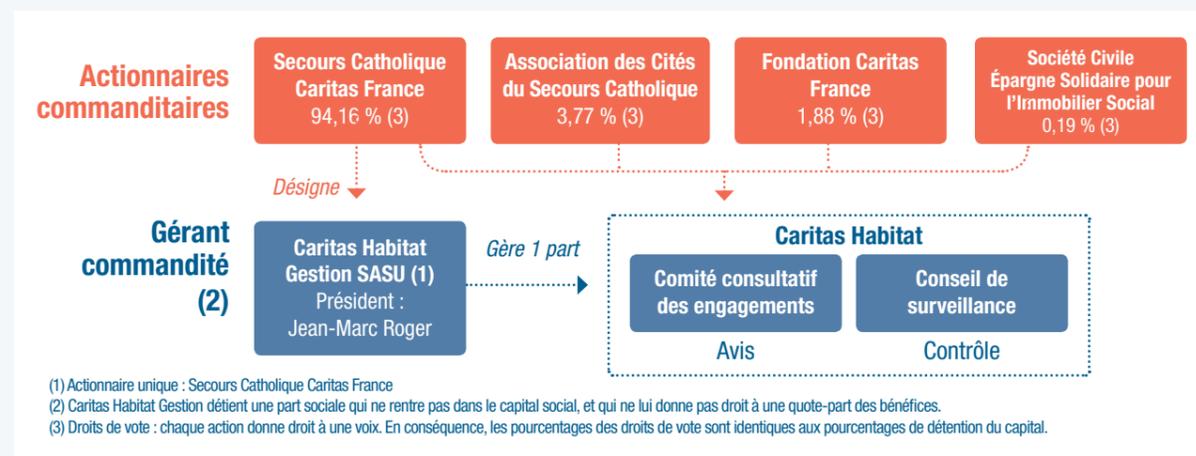
Caritas Habitat a pour ambition de mettre en développement environ 500 logements très sociaux sur la période 2017-2019.

#### Mise à jour de l'information concernant la Société

Toutes informations significatives depuis la date de visa de l'AMF (Autorité des marchés financiers) sur le présent prospectus relatives à l'augmentation de capital de la Société ou relatives à son activité seront portées à la connaissance du public sur le site internet de Caritas Habitat ([www.caritashabitat.org](http://www.caritashabitat.org)).

### DESCRIPTION DU GROUPE

*Il est précisé que le gérant commandité ne bénéficie d'aucun droit spécifique*



#### Principaux Actionnaires

À la date de visa de l'AMF sur le prospectus, le capital social de la Société est détenu ainsi par les associés commanditaires fondateurs.

Actionnariat	Nombre d'actions détenues	En pourcentage du capital	Nombre de droits de vote détenus	En pourcentage des droits de vote
Secours Catholique - Caritas France	5 000	94,16 %	5 000 000	94,16 %
Association des Cités du Secours Catholique	200	3,77 %	200 000	3,77 %
Fondation Caritas France	100	1,88 %	100 000	1,88 %
Société Civile Épargne Solidaire pour l'Immobilier Social	10	0,19 %	10 000	0,19 %
<b>Total</b>	<b>5 310</b>	<b>100 %</b>	<b>5 310 000</b>	<b>100 %</b>

#### Principaux Actionnaires

Bilan Actif au 31 décembre 2016, en €	Brut	Amortissements Dépréciations	Net
Immobilisations incorporelles	41 003	11 187	29 816
Immobilisations corporelles	107 171	4 303	102 868
Immobilisations financières	5 700		5 700
<b>Actif immobilisé</b>	<b>153 874</b>	<b>15 490</b>	<b>138 384</b>
Avances et acomptes versés sur commandes	7 484		7 484
Autres créances	49 929		49 929
Disponibilités	4 902 808		4 902 808
Charges constatées d'avance	3 821		3 821
<b>Actif circulant</b>	<b>4 964 042</b>		<b>4 964 042</b>
<b>Total général</b>	<b>5 117 916</b>	<b>15 490</b>	<b>5 102 426</b>

Bilan Passif au 31 décembre 2016, en €	Net
Capital	5 310 000
Réserves	
Résultat de l'exercice	- 399 291
<b>Total capitaux propres</b>	<b>4 910 709</b>

#### Fonds de roulement

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 sur les 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

# CARITAS HABITAT

## L'OFFRE

### MONTANT TOTAL NET DU PRODUIT DE L'ÉMISSION ET ESTIMATION DES DÉPENSES TOTALES LIÉES À L'ÉMISSION

#### Capital

Montant total net du produit de l'émission : entre 2 300 000 € en cas de souscription du nombre minimum d'actions de l'Offre et 19 800 000 € dans le cas de la souscription de la totalité des actions de l'Offre. Les frais totaux estimés de l'opération sont de l'ordre de 200 000 €.

#### Frais

Une somme égale à 2 % TTC des souscriptions sera facturée en sus aux souscripteurs, payable concomitamment, avec un maximum de 350 € par souscription, au titre des frais de dossier.

### RAISONS DE L'OFFRE

Caritas Habitat mobilise l'épargne publique solidaire, prioritairement pour les volets immobiliers des projets portés par les membres du réseau Caritas France, mais également par tous porteurs de projets à vocation sociale et solidaire respectant les principes du réseau Caritas France et incluant une problématique immobilière. Son activité consiste principalement à acheter, construire ou rénover des logements sociaux permettant une mixité sociale.

### MONTANT NET DU PRODUIT

Montant net estimé du produit de l'augmentation de capital : 19 800 000 €.

### UTILISATION PRÉVUE DU PRODUIT

Les fonds collectés seront entièrement affectés au financement des opérations de construction, d'acquisition ou de réhabilitation de logements sociaux permettant une mixité sociale. Caritas Habitat n'a pas vocation à gérer elle-même ces logements sociaux mais donne en gestion les biens à des associations membres ou proches du réseau Caritas France (notamment l'Association des Cités du Secours Catholique). Ces associations seront définies par le terme « gestionnaire ».

Caritas Habitat prévoit également de contribuer à la mise en place de nouvelles « Boutiques solidaires », gérées par une association membre du réseau Caritas France ou – à défaut d'en être membre - qui en respecte les principes. Il s'agit de lieux d'échanges et de convivialité ouverts à tous et en particulier aux personnes et ménages qui sont accueillis et accompagnés. Ce dispositif d'insertion permet de créer des liens sociaux. Dans les prochaines années, Caritas Habitat sera amené à financer d'autres « lieux solidaires » ayant une philosophie voisine : cafés solidaires, garages solidaires, etc.

Les opérations feront l'objet d'un financement dont la ventilation variera en fonction de la typologie de l'actif financé (conventionné ou non) :

- de 20 % à 50 % au maximum en fonds propres,
- de 10 % à 30 % par des subventions pour les opérations conventionnées par l'Etat,
- le solde, selon la nature des opérations (conventionnées ou non), par des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations ou d'autres établissements bancaires pour les projets à caractère non conventionné.

### MODALITÉS ET CONDITIONS DE L'OFFRE

#### Augmentation de capital en numéraire

Le prix de souscription des 200 000 actions nouvelles à créer est de 100 € par action de valeur nominale, à libérer totalement à la souscription.

Le montant minimum de souscription est de 100 €, correspondant à une action de 100 € de valeur nominale.

Seuil de validité : l'Offre sera annulée si les souscriptions portaient sur un nombre inférieur à 30 000 actions nouvelles, soit une augmentation de capital en numéraire inférieure à 3 000 000 €.

Caritas Habitat n'a pas retenu de PSI (prestataire de services d'investissement). En revanche, Caritas Habitat a confié la gestion de ses titres à CACEIS.

#### Calendrier indicatif de l'offre

##### Dates d'émission d'actions nouvelles

25 juillet 2017 : Visa de l'AMF sur le Prospectus.

28 août 2017 : Ouverture de la période de souscription.

28 août 2017 : Publication d'un communiqué sur l'opération sur le site internet de Caritas Habitat.

29 juin 2018 : Clôture de la période de souscription.

2 juillet 2018 : Publication des résultats de l'Offre.

La Société communiquera sur son site internet ([www.caritashabitat.org](http://www.caritashabitat.org)) dès que le seuil de validité aura été atteint et donc que l'augmentation de capital sera réalisée pour un montant de 3 millions d'euros, sans préjuger pour autant du montant définitif de l'Offre.

#### Schéma de commercialisation

- Caritas Habitat offre la possibilité aux souscripteurs de souscrire et de régler en ligne. Une page du site internet est dédiée à la souscription en ligne avec un protocole de règlement sécurisé.
- Les souscripteurs qui ne souhaiteraient pas souscrire en ligne ont la possibilité de télécharger le bulletin de souscription sur le site internet de la Société. Ce dernier devra être adressé directement à Caritas Habitat avec son règlement (chèque) par courrier simple à l'adresse suivante : **Caritas Habitat, 106, rue du Bac – 75007 Paris.**

Dans le cas où les souscripteurs souhaiteraient bénéficier des avantages fiscaux de l'impôt sur le revenu (loi Madelin), ces derniers doivent indiquer dans le bulletin de souscription le montant de leur souscription pour laquelle ils veulent bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu.

Les modalités d'enregistrement des souscriptions et de délivrance des reçus seront traitées par la société **CARITAS HABITAT, 106, rue du Bac – 75007 Paris**, soit directement soit par l'intermédiaire de ses prestataires.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés auprès de La Banque Postale, Centre financier – 75900 Paris Cedex 15, par chèque ou virement bancaire émis à l'ordre de Caritas Habitat. Les actions seront créées sous la forme nominative. CACEIS (14, rue Rouget de Lisle – 92130 Issy les Moulineaux) est chargé de la tenue du registre des actionnaires.

#### Modalités de constatation des augmentations de capital

La première augmentation de capital sera constatée le dernier jour du mois au cours duquel l'Offre aura été souscrite par les investisseurs à hauteur du seuil de validité minimum de 3 000 000 €. Dès que le seuil de validité aura été atteint, le gérant constatera tout nouvel accroissement du capital lié à de nouvelles souscriptions dans le cadre de l'Offre et toute création effective des actions correspondantes le dernier jour ouvré de chaque trimestre suivant celui au cours duquel aura été atteint le seuil de validité.

### MONTANT ET POURCENTAGE DE DILUTION

#### Incidence de l'Offre sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, les capitaux propres par action, avant et après réalisation de l'Offre, s'établiraient comme suit, sur la base des capitaux propres de Caritas Habitat au 31 décembre 2016 et du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du visa de l'AMF sur le prospectus.

	Capital social (en €)	Nombre d'actions existantes	Capitaux propres par action (en €)
Avant résiliation de l'Offre	5 310 000	53 100	100
Réalisation de l'Offre au seuil de validité, soit après émission de 30 000 actions	8 310 000	83 100	100
Réalisation de l'Offre à 50 %, soit après émission de 100 000 actions	15 310 000	153 100	100
Réalisation de l'Offre à 75 %, soit après émission de 150 000 actions	20 310 000	203 100	100
Réalisation de l'Offre à 100 %, soit après émission de 200 000 actions	25 310 000	253 100	100

#### Incidence de l'Offre sur la situation de l'actionnaire

À titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de Caritas Habitat préalablement à l'Offre et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de visa de l'AMF sur le prospectus) est la suivante :

Participation de l'actionnaire (en %)	Base non diluée	Base diluée
Avant résiliation de l'Offre	1,00 %	1,00 %
Réalisation de l'Offre au seuil de validité, soit après émission de 30 000 actions	0,6390 %	0,6390 %
Réalisation de l'Offre à 50 %, soit après émission de 100 000 actions	0,3468 %	0,3468 %
Réalisation de l'Offre à 75 %, soit après émission de 150 000 actions	0,2614 %	0,2614 %
Réalisation de l'Offre à 100 %, soit après émission de 200 000 actions	0,2098 %	0,2098 %

Aucune dépense n'est facturée à l'investisseur par la Société.

# CARITAS HABITAT

## VALEURS IMMOBILIÈRES

### NATURE ET CATÉGORIE DES VALEURS MOBILIÈRES

Actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société et non admises à la négociation sur un marché réglementé.

### DEVISE D'ÉMISSION

Euro.

### NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES / VALEUR NOMINALE PAR ACTION

Augmentation de capital en numéraire.

#### Nombre d'actions nouvelles à émettre

*Nombre maximum d'actions à émettre dans le cadre de l'offre* : 200 000 actions.  
*Nombre minimum d'actions à émettre dans le cadre de l'offre* : 30 000 actions.  
En cas de souscription du nombre maximum d'actions, le capital de la Société de 5 310 000 € à la date de visa de l'AMF sur le prospectus sera porté à 25 310 000 €.

Le capital étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente offre au public de titres financiers pourra cependant être inférieur au montant de l'émission prévu. Le capital social ne devra pas dépasser la limite du capital autorisé soit 50 000 000 €.

L'Offre sera annulée si les souscriptions portaient sur un nombre inférieur à 30 000 actions nouvelles, soit une augmentation de capital en numéraire inférieure à 3 000 000 € et les souscripteurs se verront rembourser leur souscription.

### DROITS ATTACHÉS AUX VALEURS MOBILIÈRES

#### Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

#### Droit préférentiel et limitation de souscription

Le capital étant variable, il n'y a pas de droit préférentiel de souscription ni de limitation de souscription, dans la limite du capital autorisé de 50 000 000 €.

#### Droits pécuniaires

Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation.

### RESTRICTION IMPOSÉE À LA LIBRE NÉGOCIABILITÉ DES VALEURS MOBILIÈRES

À la date du présent document, les actions émises par la Société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger.

#### Cession des actions - agrément

L'agrément n'est pas requis en cas de cession à un autre associé ou à un tiers si, à l'issue de l'opération, le cessionnaire détient moins de 30 % du capital social de la société. En cas de franchissement du seuil de 30 %, la demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre d'actions à céder et le prix offert est notifié à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans un délai de 15 jours de ladite notification, le gérant notifiera ce projet aux autres associés, individuellement, par lettre recommandée avec accusé de réception, qui disposeront d'un délai de trente jours pour se porter acquéreurs des actions à céder, dans la proportion de leur participation au capital.

Chaque associé exerce son droit de préemption en notifiant au gérant le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec accusé de réception. À l'expiration du délai de trente jours, le gérant devra faire connaître par lettre recommandée avec accusé de réception les résultats de la préemption à l'associé cédant.

Si les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions proposées à la vente, les actions concernées sont réparties par le gérant entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.

À défaut de l'exercice du droit de préemption par les associés, ou si celui-ci ne porte pas sur la totalité des actions à céder, le gérant se prononce sur l'agrément de la cession, lequel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

Si le cessionnaire proposé n'est pas agréé et que celui-ci n'a pas retiré son offre dans le délai de dix jours, le gérant est tenu, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un ou plusieurs autres associés ou tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue de leur cession ou de leur annulation en conformité avec les dispositions de l'article L.225- 209-2 du Code de commerce.

À défaut d'accord des parties, le prix des actions est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

#### Droit de retrait

Le capital souscrit pourra être diminué par la reprise des apports effectués par les associés commanditaires qui souhaitent se retirer de la société. Il n'existe pas de délai minimum.

La sortie des investisseurs résultant de l'exercice par les associés commanditaires de leur droit de retrait s'effectuera suivant les conditions ci-après, et selon la méthode de valorisation arrêtée par la gérance au moment de l'émission.

La demande de retrait formulée par les associés commanditaires souhaitant se retirer de la société devra être notifiée au gérant, par lettre recommandée avec avis de réception, entre le 1<sup>er</sup> juin et le 30 juin de l'exercice suivant celui ouvrant droit à l'exercice du droit de retrait.

Les demandes de retrait notifiées dans ce délai seront ainsi honorées entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 août de l'exercice au cours duquel sera formulée la demande de retrait, sur la base des états financiers audités du dernier exercice clos précédant la demande de retrait. Toutefois, le gérant pourra différer le retrait jusqu'à ce que l'associé commanditaire sortant ait rempli tous ses engagements à l'égard de la société.

En tout état de cause, les demandes de retrait ne pourront être satisfaites par le gérant que dans la limite de 15 % du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice précédant ces demandes.

Par ailleurs, il est précisé que, dans le cas où les demandes de retrait seraient supérieures à la limite de 15 % décrite ci-dessus, les associés commanditaires auront droit à la reprise de leurs apports en proportion de leur détention dans le capital de la société.

Toutefois, la société ne pourra garantir qu'elle disposera à tout moment des liquidités immédiates suffisantes pour honorer lesdites demandes de retrait, sa trésorerie dépendant notamment de son activité.

Le prix de retrait sera le prix de l'action dont la valeur est déterminée selon la méthode de valorisation arrêtée par la gérance et reposant sur l'actualisation des cash-flows opérationnels.

Cependant, la gérance a décidé de maintenir la valeur de l'action à 100 € jusqu'à la date d'approbation des comptes de l'exercice 2020, dans la mesure où Caritas Habitat ne disposera pas de cash-flows opérationnels significatifs avant les années 2019 et 2020 permettant de valoriser ses actifs immobiliers.

Caritas Habitat ne prélèvera pas de frais de rachat dans le cadre des demandes de retrait.

La Société tiendra à jour l'information relative aux conditions de retrait sur son site internet dans la rubrique dédiée à l'information des actionnaires.

### DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Aucune demande de cotation n'est envisagée par la Société.

### POLITIQUE EN MATIÈRE DE DIVIDENDES

La Société n'envisage pas de distribuer de dividendes au cours des prochains exercices.

L'associé commandité Caritas Habitat Gestion détient une part sociale qui ne rentre pas dans le capital social. De ce fait, l'associé commandité n'a pas droit à une quote-part des bénéfices.

# CARITAS HABITAT

## RISQUES

### PRINCIPAUX RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR OU À SON SECTEUR D'ACTIVITÉ.

*Résumé des principaux facteurs de risques*

### DÉPENDANCE À L'ÉGARD DE LA POLITIQUE GOUVERNEMENTALE DE LOGEMENT SOCIAL

L'activité et les conditions de fonctionnement de Caritas Habitat dépendent étroitement de la politique des pouvoirs publics en matière de logement social.

### RISQUES LIÉS À LA FAIBLE RENTABILITÉ DES INVESTISSEMENTS

Caritas Habitat intervient exclusivement dans le domaine de l'immobilier social et des équipements à caractère de réinsertion professionnelle des personnes en précarité. Il en résulte de façon inhérente une faible rentabilité au regard des sommes investies. Les revenus de la Société sous forme de redevances et de loyers seront donc modestes au regard du patrimoine acquis.

En raison de son activité à caractère très social et de son obligation de mener une gestion désintéressée, Caritas Habitat ne distribuera aucun résultat provenant de son activité aux actionnaires.

### RISQUES LIÉS À LA PERTE DES LABELS ET AGRÈMENTS DONT BÉNÉFICIE LA SOCIÉTÉ

Le statut de ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) dont dispose Caritas Habitat lui permet de bénéficier, lors de ses émissions d'actions, de l'avantage fiscal Madelin et TEPA sans être tenu au respect du plafonnement imposé par la réglementation Européenne de minimis. La perte du statut ESUS pourrait priver Caritas Habitat d'une partie de ses sources de financement.

Caritas Habitat bénéficie par ailleurs de l'agrément de maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation), lui permettant de faire appel à des financements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) de la Caisse des Dépôts et Consignations. La perte de l'agrément pourrait entraîner un renchérissement du coût de son endettement futur.

### RISQUES LIÉS À L'INSOLVABILITÉ DES LOCATAIRES.

#### Risque de non-paiement des loyers

Caritas Habitat n'est pas exposé directement au risque d'impayés des loyers, la Société n'étant pas gestionnaire. Elle donne en gestion les biens qu'elle va acquérir à un gestionnaire (en priorité l'Association des Cités du Secours Catholique) et lui facture des redevances.

Les redevances perçues des gestionnaires représenteront la principale source de revenus de la société et la difficulté d'un gestionnaire pour honorer ses engagements pourrait peser sur les revenus de la Société.

#### Risque lié à la vacance du fait des travaux

De manière générale, le taux de vacances devrait être faible du fait de la forte demande en logements sociaux.

### RISQUES FISCAUX

L'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux décrits ci-après 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 (réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 et du Sénat en date du 17 juillet, p.1459).

#### Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME (Loi Madelin) – sous réserve de la réforme fiscale prévue fin 2017

La Société ayant eu l'agrément d'entreprise solidaire ESUS le 25 mai 2016 pour deux années, soit jusqu'au 24 mai 2018, les souscripteurs, personnes physiques imposées à l'impôt sur le revenu en France, peuvent, en principe, bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des souscriptions en numéraire au cours de l'année

d'imposition au titre de l'ensemble des souscriptions éligibles de 18 %, limitée par an à 50 000 € (pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé) et à 100 000 € (pour les contribuables mariés ou liés par un PACS et soumis à une imposition commune) - (Article 199 terdecies OA du CGI).

La réduction d'impôt maximale pour les souscripteurs est en conséquence de 9 000 € ou 18 000 € selon la situation matrimoniale du souscripteur.

La loi de finances 2016 a préservé ce dispositif et l'a aligné sur la réduction ISF-PME (Loi TEPA) étudiée ci-après. De plus, l'avantage fiscal obtenu reste plafonné à 10 000 € par an, dans le cadre du plafonnement global à 10 000 € de l'ensemble des niches fiscales, et par foyer fiscal.

Afin de préserver ce niveau d'avantage malgré l'abaissement à 10 000 €, à partir de 2013, de la limite fixée pour le plafonnement global des avantages fiscaux, la faculté de report pendant cinq ans de la fraction de la réduction d'impôt excédant le plafond de 10 000 € prévue par la loi de finances pour 2013 pour les souscriptions effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 est maintenue.

Cette réduction fiscale implique l'interdiction de cession des actions faisant l'objet du reçu fiscal jusqu'à l'expiration de la cinquième année suivant celle de la souscription, sauf exceptions spécifiques (décès, invalidité, donation, etc.). A défaut, la réduction d'impôt sera reprise jusqu'à concurrence du montant du prix des actions cédées.

En outre, le remboursement par la Société de l'apport du souscripteur remet en cause le bénéfice de la réduction fiscale s'il intervient avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription.

Cet avantage fiscal ne peut se cumuler avec la réduction d'ISF au titre d'un même investissement ni avec le régime du PEA (plan d'épargne en actions).

#### Régime futur de la réduction d'impôt Madelin

La réduction d'impôt accordée dans le cadre de l'investissement proposé reste soumise aux dispositions fiscales en vigueur. Ces dernières sont susceptibles d'évoluer chaque année lors du vote par le parlement des lois de finances annuelles et des lois rectificatives en cours d'année.

A ce titre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'une loi de finances rectificative future peut le cas échéant revenir sur le régime actuel.

La date limite pour bénéficier d'une réduction de son impôt sur le revenu est fixée au 31 décembre 2017.

#### Réductions d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) – souscription au capital des PME (loi TEPA)

*Caritas Habitat a obtenu l'agrément d'entreprise solidaire et d'utilité sociale (ESUS) pour une durée de deux années, soit jusqu'au 24 mai 2018, les souscripteurs, personnes physiques imposées à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), pourront bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des souscriptions en numéraire égale à 50 % des investissements, réduction plafonnée par an à 45 000 € (Article 885-0 V bis du CGI), en contrepartie d'une interdiction de céder les titres reçus en rémunération des apports jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription (en cas de remboursement d'apports).*

Compte tenu de la suppression de l'ISF, transformé en IFI par la loi de finances 2018, le présent article ne tend plus à s'appliquer.

# CARITAS HABITAT RISQUES (SUITE)

## DURÉE MINIMALE DE L'OBLIGATION DE CONSERVATION

Le bénéfice de la réduction est subordonné à la conservation des titres pendant une durée minimale de cinq ans en application du premier alinéa du 1 du II de l'article 885-0 V bis du CGI.

Ce délai court à compter de la date de la souscription jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant l'année de la souscription.

Cette condition s'applique également, en cas de souscription indirecte, via une société holding ainsi qu'en cas de souscriptions effectuées dans le cadre d'une indivision (cf. I-C et D § 70 et suivants).

A défaut du respect de cette condition, l'avantage fiscal obtenu par le redevable est remis en cause.

En cas de décès, les héritiers ne sont pas tenus au respect du délai ci-dessus.

En cas de donation, l'avantage fiscal est maintenu sous réserve du respect du délai de détention initial.

### Régime futur de la réduction d'impôt TEPA

La réduction d'impôt accordée dans le cadre de l'investissement proposé reste soumise aux dispositions fiscales en vigueur. Ces dernières sont susceptibles d'évoluer chaque année lors du vote par le Parlement des lois de finances annuelles et des lois rectificatives en cours d'année. Par ailleurs, une loi de finance rectificative future peut, le cas échéant, revenir sur le régime actuel.

## RISQUES POUR CARITAS HABITAT

- Retrait massif d'actionnaires à l'expiration du délai de conservation obligatoire (5 ans ou 7 ans).
- Disparition éventuelle des avantages fiscaux liés à la souscription au capital des PME à l'avenir pour les futures collectes.

## RISQUES POUR LE SOUSCRIPTEUR

La souscription ne doit pas être exclusivement motivée par l'octroi d'un avantage fiscal, sous peine de requalification en abus de droit.

## RISQUES JURIDIQUES LIÉS AU STATUT DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTIONS

### Risque lié aux pouvoirs du gérant

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de ceux attribués expressément par la loi au conseil de surveillance et aux assemblées générales d'associés commanditaires. Les dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et les statuts de la société prévoient en outre que la révocation du gérant ne peut résulter que d'une décision des associés commandités, donc de la SASU Caritas Habitat Gestion.

Le risque est néanmoins couvert par la nomination du Président de Caritas Habitat Gestion, gérant de Caritas Habitat ; cette nomination relève des pouvoirs du Secours Catholique – Caritas France qui peut également le révoquer.

Dans la mesure où le gérant est révocable, cela permet de mettre fin à tout conflit éventuel.

## PRINCIPAUX RISQUES PROPRES AUX VALEURS MOBILIÈRES.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ (RISQUE DE FINANCEMENT À COURT TERME)

La société a procédé à une revue de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ CONCERNANT LA POSSIBILITÉ DE REVENTE DES ACTIONS DE CARITAS HABITAT

À la date du présent prospectus, les actions émises par la Société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. La Société n'envisage pas de procéder à une telle admission dans l'avenir.

Les transactions de gré à gré portant sur les actions sont opérées sur la base du prix de l'action fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation.

À la date du présent prospectus, la valeur de l'action est de 100 € correspondant à la valeur de ses capitaux propres à la date de sa création, ramenée à une action.

## RISQUE DE NON RÉALISATION DE L'OPÉRATION

L'existence d'un seuil minimum de réalisation à 3 000 000 € génère un risque de non réalisation de l'opération. Ainsi, l'Offre sera annulée si les souscriptions portaient sur un nombre inférieur à 30 000 actions nouvelles, soit une augmentation de capital en numéraire inférieure à 3 000 000 €.

## RISQUE DE VALORISATION DE L'ACTIF ET INCIDENCE SUR LE PRIX DE L'ACTION

La valeur de l'action de Caritas Habitat est déterminée selon la méthode de valorisation arrêtée par la gérance et reposant sur l'actualisation des cash-flows opérationnels. Caritas Habitat demandera par ailleurs une expertise indépendante à compter de la livraison de la première opération, qui permettra de comparer cette valeur d'expertise à la valeur de l'action calculée selon la méthode des cash-flows retenue par Caritas Habitat.

Cependant, la gérance a décidé de maintenir la valeur de l'action à 100 € jusqu'à la date d'approbation des comptes de l'exercice 2020, dans la mesure où Caritas Habitat ne disposera pas de cash-flows opérationnels significatifs avant les années 2019 et 2020 permettant de valoriser ses actifs immobiliers.

Au-delà de la garantie de la valeur de l'action à 100 € (soit pour les cessions ou les rachats qui seront réalisés en 2021), Caritas Habitat n'est pas à l'abri d'une éventuelle dépréciation de la valeur de l'action.

Dans une telle éventualité, la valeur des actions de la Société pourrait fluctuer à la baisse et devenir inférieure à la valeur nominale, et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions Caritas Habitat.

La présente augmentation de capital en numéraire de 20 000 000 € par émission de 200 000 actions nouvelles a reçu le visa AMF n°17-381 le 25 juillet 2017. Le prospectus complet décrivant l'opération est disponible sur simple demande auprès de la Foncière Caritas Habitat ou sur les sites internet : [www.caritashabitat.org](http://www.caritashabitat.org) et [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org). Votre attention est attirée sur les facteurs de risques décrits au Chapitre II du prospectus.

Bâtir plus que  
des logements

[www.caritashabitat.org](http://www.caritashabitat.org)



### CONTACT :

01 45 49 52 46

[collecte@caritashabitat.org](mailto:collecte@caritashabitat.org)

**Caritas Habitat**

106 rue du Bac - 75007 Paris