

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2023

BROCHURE DE CONVOCATION

CARITAS HABITAT
Société en Commandite par Actions à capital variable, au capital 5 310 000€
Siège social : 106 Rue du Bac – 75007 Paris
813 316 320 RCS Paris

Assemblée Générale Mixte du 30 Juin 2023

Paris, le 5 juin 2023

Madame, Monsieur,

Nous vous informons de la tenue de notre Assemblée Générale Mixte en présentiel **le 30 juin prochain à 9h30 au 106 rue du Bac (Paris 7ème)**.

Nous vous proposons également un **temps de partage après cette Assemblée Générale** qui nous permettra d'échanger sur l'activité de la société et de répondre à vos questions.

Si vous souhaitez participer à ce temps de partage à distance, veuillez adresser un mail à **contact@caritashabitat.org** afin que vous soit envoyé le lien à utiliser pour accéder à notre visioconférence.

Vous pouvez nous transmettre dès présent vos questions en nous adressant également un mail à l'adresse suivante : **contact@caritashabitat.org**.

En complément des documents qui vous sont adressés dans le cadre de l'Assemblée Générale, le rapport d'activité sera consultable sur notre site internet à partir du 26 juin 2023 (**www.caritashabitat.org**).

Nous comptons sur votre mobilisation et votre vote, qui permettra à CARITAS HABITAT et à son équipe d'assurer la continuité des prises de décisions collectives.

Nous vous remercions une nouvelle fois pour votre engagement et espérons échanger avec vous prochainement.

Nous vous prions d'agréer Madame, Monsieur, l'assurance de nos respectueuses salutations.

Dominique BEGHIN,
Président de Caritas Habitat Gestion



ANNEXES : BROCHURE DE CONVOCATION

- Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte
- Textes des résolutions
- Rapport de gestion établi sur les comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Formulaire de demande de documents complémentaires
- Formulaire unique de vote à renvoyer à Uptevia (cf. notice explicative jointe)
- Enveloppe T

Si vous souhaitez être tenu informé de nos actualités et/ou recevoir vos prochaines convocations à l'Assemblée Générale de façon dématérialisée, vous pouvez communiquer votre adresse mail à contact@caritashabitat.org

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par Caritas Habitat et par les prestataires tenant le registre de nos actionnaires. Elles sont destinées à des fins de gestion interne, pour répondre à vos demandes, vous tenir informé de nos projets et de nos levées de fonds. Elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à la réalisation des finalités précitées. Caritas Habitat s'engage à ne pas sortir vos données hors UE. Elles ne font l'objet d'aucun échange hormis au réseau Caritas France. Pour vous y opposer ou faire valoir vos droits d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation et de portabilité conformément à la réglementation en vigueur, merci de nous contacter : par email à contact@caritashabitat.org ou par voie postale à l'adresse Caritas Habitat, 106 Rue du Bac, 75007, Paris FR.

MODALITÉS DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales des sociétés par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article L. 228-1 du Code de Commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée, soit le **28 juin 2023** à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société.

Les actionnaires, désirant assister à l'Assemblée, devront demander leur carte d'admission en complétant le Formulaire unique de vote, puis en le renvoyant daté et signé à Uptevia à l'aide de l'enveloppe T jointe à la convocation.

A défaut d'assister personnellement à cette assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes sur le Formulaire unique de vote :

1. Conner un pouvoir au Président de l'Assemblée ;
2. Voter par correspondance ;
3. Donner mandat à un tiers.

Pour être comptabilisé, le Formulaire unique de vote, complété et signé, devra être réceptionné chez **Uptevia (Service Assemblées Générales - 12 place des Etats-Unis CS 40083 - 92549 Montrouge Cedex)**, au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée.

Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée, sauf disposition contraire des statuts.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée, soit le **28 juin 2023**, à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission.

Conformément à la loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à cette assemblée générale, seront mis à la disposition des actionnaires, dans les délais légaux, au siège social de la Société **CARITAS HABITAT (106 rue du bac - 75007 Paris)** ou sur leur site internet www.caritashabitat.org ou transmis sur simple demande adressée à Uptevia.

Les formulaires uniques de vote sont adressés automatiquement aux actionnaires inscrits en compte nominatif pur ou administré par courrier postal.

Les actionnaires peuvent poser des questions écrites à la société conformément aux articles L.225-108 et R. 225-84 du Code de Commerce. Ces questions doivent être adressées au siège social de la société, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

ORDRE DU JOUR

AG MIXTE 30/06/2023

1. Approbation des comptes et quitus
2. Affectation du résultat
3. Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes
4. Renouvellement mandat pour 2 membres du Conseil de Surveillance
5. Approbation de la convention règlementée entre SC-CF et CH
6. Validation de la nomination des commissaires aux apports pour Marseille rue Davso et Metz rue des Augustins
7. Fusion/Absorption de PMI dans Caritas Habitat
8. Pouvoir pour l'accomplissement des formalités

Foncière sociale

**CARITAS
HABITAT**

「 RÉSEAU CARITAS FRANCE 」

PROPOSITION DE RÉSOLUTIONS

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 JUIN 2023

1 – PREMIERE RESOLUTION : Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de gestion sur l'activité et les opérations de la société pendant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et sur les comptes dudit exercice,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance sur les comptes dudit exercice, en application de l'article L. 226-9 du Code de commerce,
- et la lecture du rapport du commissaire aux comptes sur l'exécution de sa mission au cours de cet exercice,

Approuve les comptes et le bilan dudit exercice, tels qu'ils ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne au gérant quitus de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent pas de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39-4 du Code général des impôts.

2- DEUXIEME RESOLUTION : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuvant la proposition du gérant et du Conseil de Surveillance, décide d'affecter le résultat net de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit un résultat net comptable de 194 € en totalité au compte report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale Ordinaire prend acte qu'il n'y a pas eu de distribution de dividendes.

3 – TROISIEME RESOLUTION : Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce, prend acte de son contenu et approuve lesdites conventions.

4. QUATRIEME RESOLUTION : Renouvellement mandat pour 2 membres du Conseil de surveillance

L'associé commandité gérant propose à l'Assemblée générale des actionnaires commanditaires que le Conseil de surveillance puisse renouveler le mandat de 2 membres parmi les actionnaires commanditaires individuels ayant fait acte de candidature, pour une durée qui expirera lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dès lors qu'il ou elle reste propriétaire d'une action de la société Caritas Habitat.

Sont proposés les renouvellements de :

- Régis de LAROULLIERE
- Grzegorz KRZEWSKI

5. CINQUIEME RESOLUTION : Approbation de la convention réglementée signée avec le SC-CF

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires valide la décision du gérant, associé commandité, de signer la convention réglementée de partenariat avec le Secours Catholique-Caritas France.

6. SIXIEME RESOLUTION : Validation de la nomination des commissaires aux apports

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires valide la décision du gérant, associé commandité, qui désigne la société ATHELA sise, 33 avenue du Maine, représentée par Monsieur Alban MASSEIN comme commissaire aux apports dans l'apport en nature au capital social de la société fait par le Secours Catholique- Caritas France pour les opérations de Marseille rue Davso et Metz rue des Augustins.

7- SEPTIEME RESOLUTION : Examen et approbation de la fusion par voie d'absorption de la société PMI LA PARTICIPATION MOBILIERE & IMMOBILIERE par la Société et du Traité de Fusion correspondant

L'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du projet de traité de fusion en date du 24 mai 2023 ainsi que des comptes sociaux arrêtés au 31/12/2022 utilisés pour établir les conditions et modalités de la fusion (la « **Fusion** »),

approuve et autorise la Fusion selon les termes et conditions prévus par le projet de traité de Fusion , les apports effectués au titre de la Fusion par PMI LA PARTICIPATION MOBILIERE & IMMOBILIERE (la « **Société Absorbée** ») et leur évaluation, lesquels ont lieu moyennant la charge pour la Société (la « **Société Absorbante** ») de payer le passif de la Société Absorbée et de satisfaire à tous ses engagements.

La Société Absorbante détenant, depuis une date antérieure à celle du projet de traité de Fusion, l'intégralité du capital de la Société Absorbée, la Fusion ne donne lieu à aucun échange de titres, n'entraîne pas d'augmentation de capital et la Société Absorbée se trouvera immédiatement dissoute, sans liquidation, du seul fait de la réalisation définitive de la Fusion

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés, soit 190.799 €, et la valeur comptable dans les livres de la Société Absorbante des 4.004 actions de la Société Absorbée dont elle est propriétaire, soit 4.004.000 €, égale à 3.813.201 €, constituera un mali de fusion qui sera comptabilisé dans un sous-compte « mali de fusion ».

8- HUITIEME RESOLUTION : Pouvoir pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'originaux, de copies ou d'extraits du présent procès-verbal afin d'accomplir toutes formalités requises par la loi.

RAPPORT DE GESTION

EN VUE DE L'APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ASSOCIES COMMANDITAIRES DES
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
2. L'ACTIVITE EN 2022.....	4
a. Évolution du Capital :	4
b. Agréments en cours :	4
c. Ouvertures de comptes :	4
d. Adhésion à une fédération et à un collectif :	5
e. Organisation et moyens :	5
f. Sur le plan opérationnel :	7
2 – LES COMPTES DE L'EXERCICE 2022	10
a. Compte de résultat	10
b. Actif	13
c. Passif	14
3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	14
4. PREVISIONNEL 2023 et ÉVOLUTION DE LA SITUATION DE LA SOCIETE	14
a. Les recettes prévisionnelles d'exploitation	14
b. Le budget prévisionnel des frais de fonctionnement	15
c. Les amortissements	15
5. CHARGES NON DEDUCTIBLES ARTICLE 223 QUATER CGI.....	17
6. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS	18
7. RISQUES ET INCERTITUDES	18
8. MANDATS SOCIAUX ET COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	19
9. FILIALES ET/OU PARTICIPATIONS	19
10. RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS.....	19
11. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL DE LA SOCIETE	19
12. AFFECTATION DU RESULTAT	20
13. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	20
14. CONTROLE DES COMPTES	20
15. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE.....	20
16. AUTRES INFORMATIONS	23

PREAMBULE

À titre préliminaire, nous vous rappelons :

- Qu'en application des stipulations de l'article 21 des statuts de la société, les décisions relatives notamment à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats sont prises par l'associé unique commandité ;
- Que lesdits comptes annuels, la situation de l'actif réalisable, le tableau de financement, le compte de résultat prévisionnel, le plan de financement, et la déclaration de revenus relatifs à l'exercice social concerné ont été établis par le Gérant et présentés au Conseil de Surveillance, en application de l'article 37 §3 des statuts de la société ;

Ces rapports vont ainsi vous permettre de statuer, conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de votre société, sur les points suivants :

- Rapport de gestion sur la marche de la société et sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise en application de l'article L 225-37 alinéa 6 modifiée du Code de Commerce.
- Rapport du Conseil de Surveillance sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 en application de l'article L. 226-9 du Code de commerce.
- Rapports du Commissaire aux comptes sur l'exécution de sa mission et sur les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- Approbation de ces comptes et conventions ; quitus ;
- Affectation du résultat.

1. L'ACTIVITE EN 2022

Caritas Habitat a été créé le 17 juillet 2015 afin de contribuer à la réponse à la crise de l'hébergement social et le mal-logement en France en portant les valeurs du réseau Secours Catholique Caritas France.

a. Évolution du Capital :

- Aucun titre n'a été émis pendant l'exercice.
- Au niveau des retraits, 90 titres ont été remboursés en 2022 pour un montant total de 9000 €, la valeur nominale de l'action de la société étant de 100 €.
- Au 31 décembre 2022, 495 actionnaires détiennent les actions de Caritas Habitat pour 149 885 actions, soit un capital de 14 988 500 €, réparti comme suit :

	Nb actionnaires	Nb d'actions	Valeur	%
Secours Catholique	1	87 323	8 732 300	58,3%
Fondation Caritas France	1	25 900	2 590 000	17,3%
Cités Caritas	1	2 000	200 000	1,3%
ESIS	1	100	10 000	0,1%
Particuliers	491	34 562	3 456 200	23,1%
Total	495	149 885	14 988 500	100%

b. Agréments en cours :

- Agrément ESUS - Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, renouvelé en avril 2023 et ce pour une durée de 3 ans
- Conformité au label FAIR des actions non cotées de Caritas Habitat.
- MOI - Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (agréments définitifs) pour les Régions suivantes :
 - Région PACA ;
 - Région Ile De France ;
 - Région Nouvelle Aquitaine ;
 - Région Occitanie ;
 - Région Bretagne.

Caritas Habitat a obtenu en 2022 l'agrément pour la région Bretagne et souhaite en 2023 étendre son agrément aux régions dans lesquelles CH intervient.

c. Ouvertures de comptes :

- Un compte de placement a été ouvert auprès de Arkea Croissance pour la constitution d'une épargne.
- Caritas Habitat dispose toujours d'un compte à la Caisse des Dépôts et Consignation. C'est un élément important dans les demandes de prêts bonifiés (PLAI, PLUS...) déposées auprès de La Banque des Territoires.
- Caritas dispose également de :
 - un compte courant chez Arkea
 - un compte courant chez La Banque Postale

-

- Pour rappel, Caritas Habitat dispose également d'un compte client auprès de la CGLLS afin de bénéficier des aides et conseils spécifiques au secteur du logement social. Cela est lié à son activité de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI), ce qui implique que CARITAS HABITAT est soumis aux cotisations CGLLS (première cotisation : articles L452-4 et R452-25 du CCH, cotisation additionnelle : articles L452-4-1 et R452-25-1 du CCH).

d. Adhésion à une fédération et à un collectif :

- En 2022, Caritas Habitat a renouvelé son adhésion à l'UNAF0 (union professionnelle d'acteurs non-gouvernementaux du logement accompagné). Caritas Habitat est également membre de l'association FAIR (collectif des acteurs de la finance solidaire).
- Caritas Habitat est également adhérent au réseau Caritas France

e. Organisation et moyens :

- Ressources humaines :

- L'équipe de Caritas Habitat a connu des changements au cours de l'année 2022 :

- Une nouvelle directrice générale a pris ses fonctions le 3 juillet 2022, faisant suite au souhait de l'ancienne directrice générale de quitter ses fonctions au 30 juin 2022.
- Une responsable administrative et financière a pris ses fonctions le 09 mai 2022 suite au recrutement lancé en décembre 2021.

- Par ailleurs, dans le cadre de la convention de partenariat signée avec le SCCF le 23 juin 2022, il a été convenu d'une mutualisation des ressources humaines avec le recrutement à temps plein de deux postes et une affectation à temps partiel pour chacune des deux entités :

- Responsable Communication, Marketing et Levée de fonds, réparti à 50% entre les deux structures : le recrutement a été lancé en octobre 2022 ;
- Chargé de gestion de patrimoine, réparti dans un premier temps à 1/3 à Caritas Habitat et 2/3 au SCCF, puis à 50% à partir du 1^{er} janvier 2026. Ce recrutement est prévu d'être lancé en 2023.

- Caritas Habitat a également renforcé ses fonctions financières en faisant appel à un prestataire pour épauler la responsable administrative et financière et la directrice générale, notamment dans l'élaboration du Business Plan, dans les négociations financières avec le SCCF dans le cadre de la convention de partenariat, et dans la mise en place d'un outil de gestion de projet.

- Caritas Habitat poursuit sa structuration en se dotant de nouveaux outils de travail avec notamment la mise en place d'un logiciel de gestion de projet permettant de mieux suivre la trésorerie des différentes opérations (Gesprojet), suite à la décision prise fin 2021 d'acquérir ce logiciel.

- Communication :

Caritas Habitat a poursuivi ses actions de communication grâce à :

- Sa présence sur les réseaux sociaux (2 400 relations sur LinkedIn)
- La diffusion de deux newsletters en 2022 : une à l'occasion de l'AG en juin 2022 et la seconde à l'occasion des vœux de fin d'année.

- Rédaction d'un rapport d'activité diffusé au moment de l'Assemblée Générale en juin 2022.
- Réalisation de courtes vidéos présentant l'activité de la foncière et le focus sur deux projets emblématiques (centre d'hébergement de Montreuil et accueil de jour à Metz), diffusés lors de l'Assemblée Générale en juin 2022 et relayés sur les réseaux sociaux.
- Rédaction d'une plaquette de présentation de la foncière à destination des promoteurs immobiliers et des congrégations religieuses, à l'occasion de l'appel à projet lancé par une congrégation à Saint Malo en octobre 2022.

➤ Partenariats :

Caritas Habitat a conclu en 2022 de nouveaux partenariats avec plusieurs associations :

- Aurore avec un projet médico-social (LHSS et ACT) à Livry Gargan (93)
- Maison de l'Argoat avec un pôle social mixte de logement, d'hébergement et d'insertion à Ploumagoar (22)
- PROSES, qui héberge et accompagne des personnes ayant un parcours d'usagers de drogues dans un pavillon à Montreuil (93).

➤ Stratégie – convention de partenariat signée avec le SCCF :

- Afin de préciser la trajectoire financière de la foncière pour les cinq prochaines années et identifier les besoins en soutien financier par le SCCF sur cette période, le SCCF a diligenté une étude stratégique de la SCET au cours du second semestre 2021.

- Finalisée fin 2021, cette étude a permis d'aboutir à la signature en juin 2022 d'une convention de partenariat et de soutien du SCCF à Caritas Habitat sur la période 2022-2027. Cette convention vise notamment :

- La valorisation financière de la conduite de projet de Caritas Habitat dans le cas de projets menés avec le SCCF ou bien dans le cas de prise de risques sur des projets complexes et partenariaux ;
- La mutualisation des ressources humaines ;
- L'augmentation de capital de Caritas Habitat avec apport en fonds propres ou apport en patrimoine contre actions.
- L'accompagnement des exercices déficitaires de Caritas Habitat et l'accompagnement des besoins de trésorerie.

- Le rôle de la foncière est conforté et ses orientations de développement sont précisées à travers plusieurs segments : centres d'hébergement , projets partenariaux , résidences sociales/pensions de famille , acquisitions de logements en bloc , accueils de jours du SCCF.

Le suivi de la bonne exécution de cette convention est assuré au travers d'un Comité de Suivi Opérationnel réunissant les représentants du SC-CF et de Caritas Habitat et qui se réunira 3 fois par an.

➤ Augmentation de capital :

Compte tenu de la signature à mi- année 2022 de la convention de partenariat avec le SCCF définissant les modalités de soutien financier du SCCF, Caritas Habitat a reporté à 2023 son

augmentation de capital, rendue possible également par le recrutement d'une personne dédiée, conformément à ladite convention.

Cette augmentation de capital se fera auprès d'investisseurs institutionnels, auprès de particuliers via la plateforme LITA, et auprès des actionnaires personnes physiques de Caritas Habitat.

➤ Autres sujets traités en 2022 :

- L'AIVS Caritas Ile de France, créée par le SCCF en 2018 et gestionnaire des logements en diffus de Caritas Habitat a cessé son activité en avril 2022. Caritas Habitat a donc dû rechercher de nouveaux gestionnaires : l'association Soliha a été mandatée pour 24 logements (93 et 94) ; tandis que trois autres agences ont pris la gestion des autres biens : 34 logements à POG (Bourg la Reine et Issy les Moulineaux), 11 logements à TIG (Boulogne Billancourt), 4 logements à Dupouy-Flamencourt (Paris, Rosny, Fontenay sous-bois).

Par ailleurs, en remboursement des impayés de loyers 2020-2021 de l'AIVS à Caritas Habitat, le SCCF a versé à Caritas Habitat la somme de 53.520,04 € en juin 2022, ainsi que la somme de 27 798 € au titre des loyers du premier semestre 2022.

- Caritas Habitat a signé en octobre 2021 un protocole d'abandon du projet de Saint Prix avec le CPCV, qui inclut un remboursement à Caritas Habitat des dépenses engagées au titre des études à hauteur de 460k€ :

- Un montant de 230k€ est acquis dès signature du protocole, à verser en 2 échéances : 115k€ perçus dès la signature du protocole en 2021, puis 115k€ perçus le 31 mars 2022.
- La seconde séquence de 230k€ ne sera exigible que, dans le cas où CPCV met en œuvre le projet dans un délai de 5 ans soit d'ici le 1^{er} octobre 2026. Le versement de l'indemnité sera alors de 115k€ au plus tard 6 mois après le démarrage des travaux ; puis 115k€ au plus tard 12 mois après le démarrage des travaux.

f. Sur le plan opérationnel :

➤ Biens immobiliers en exploitation :

Fin 2022, le patrimoine de Caritas Habitat est composé de :

- Une colocation à Buc (78) pour personnes atteintes de troubles de type Alzheimer (1 maison)
- Deux résidence sociales dans les Hautes Pyrénées (65) gérées par les Cités Caritas (10 logements)
- 24 logements en Ile de France (93 et 94) gérés par l'association Soliha (Aclet et Madeleine)
- 34 logements à Bourg La Reine et Issy les Moulineaux (PMI)
- 11 logements à Boulogne Billancourt (Apport Fondation Caritas)
- 2 logements en diffus à Paris, remis en bail emphytéotique par le SCCF et gérés par une agence
- Un centre d'hébergement d'urgence à Montreuil (93) géré par le Samu Social de Paris (16 logements)
- Hébergement de mineurs isolés à Fontenay Sous-Bois (94) avec l'association La Casa (1 logement)

- Hébergement de mineurs isolés à Lille (59) avec l'association Utopia 56 (1 maison) ;
- Un accueil de jour à Brest (29) pour la délégation SCCF
- Une boutique solidaire à Saint Etienne (42) pour la délégation SCCF

Courant 2022, trois chantiers ont été livrés :

- Accueil de jour à Brest (29) en février 2022 ;
- Centre d'hébergement d'urgence à Montreuil (93) en mai 2022 ;
- Maison partagée à Lamastre (07) en novembre 2022.

Courant de l'année, Caritas Habitat a acquis :

- Une maison à Lille pour l'association Utopia 56 permettant d'héberger 8 mineurs isolés.
- Des Titres de la SA PMI dont les 2 SCI détiennent un immeuble de 17 logements à Bourg la Reine et un immeuble de 17 logements à Issy-les Moulineaux.

Fin 2022, Caritas est propriétaire de 100 logements et de 2 locaux d'activité, qui permettent de loger et d'héberger environ 265 personnes et d'accueillir 1.090 personnes.

➤ En 2022, Caritas Habitat a engagé plusieurs projets :

- Signature d'une promesse de vente en avril 2022 pour l'acquisition d'un site religieux à Ploumagoar (22) afin de développer un projet mixte d'hébergement, logement et insertion avec la Maison de l'Argoat et la délégation du SCCF ;
- Signature d'une promesse de vente en octobre 2022 pour l'acquisition d'un ancien Ehpad à Livry Gargan (93) afin de développer un établissement médico-social LHSS/ACT avec l'association Aurore ;
- Signature d'un contrat de réservation en octobre 2022 pour l'acquisition en vefa de 3 logements sociaux au sein d'un habitat participatif à Montreuil (93) ;
- Signature d'une promesse de vente en novembre 2022 par le SCCF pour un apport à Caritas Habitat, pour l'acquisition d'une ancienne école à Metz (57) afin de développer un accueil de jour pour la délégation du SCCF et des bureaux ;
- Signature d'une promesse de vente en décembre 2022 pour l'acquisition d'un pavillon à Montreuil (93) afin d'héberger des personnes ayant un parcours d'usagers de drogues, avec l'association Proses.

Un protocole d'accord a également été signé avec le CESAP en janvier 2022 afin de relancer le projet de Bures sur Yvette (91) : un accord a été trouvé sur la division foncière avec l'association titulaire d'un bail emphytéotique avec le SCCF. Dans le même temps, ADIM CONCEPTS, le promoteur qui avait été désigné lauréat d'un appel d'offre initié par le SCCF et Cités Caritas pour un Contrat de Promotion Immobilière, a renoncé à réclamer le remboursement des études (50k€) et sa rémunération au titre du Contrat d'Etude Préliminaire qui avait été signé en vue de déposer le permis de construire.

Par ailleurs, 3 contrats de Vefa sont en cours :

- Acquisition d'une pension de famille de 26 logements à Arles (13) pour l'ANEF Provence : chantier en cours pour une livraison prévisionnelle fin 2023 ;
- Acquisition d'une pension de famille de 25 logements à Marseille (13) pour les Cités Caritas : suite à la signature du contrat de réservation en décembre 2021, le projet a été suspendu en 2022 faute d'obtention du permis de construire. Un nouveau contrat doit être signé en 2023.

- Acquisition de 13 logements à Montreuil (93) pour un projet d'habitat inclusif avec l'œuvre Falret : suite à la signature du contrat de réservation en octobre 2021, le projet a été suspendu en 2022 compte tenu d'un recours sur le permis de construire.

A noter également qu'au titre de la convention de partenariat signée avec le SCCF en juin 2022, deux projets ont été engagés sous la forme d'apport de patrimoine :

- Transformation de la vente de l'immeuble Marseille Davso en apport de patrimoine à Caritas Habitat ;
- Acquisition d'un immeuble à Metz par le SCCF pour apport en patrimoine à Caritas Habitat.

➤ Plusieurs projets étudiés et abandonnés en 2022 :

- Acquisition d'un local à Villeurbanne pour un accueil de jour SCCF
- Acquisition en Vefa d'une maison de répit à Lannemezan (65)
- Acquisition en Vefa d'un accueil de jour à Chartres (28) pour les Apprentis d'Auteuil
- Acquisition d'un immeuble à Bordeaux (33) pour un projet d'accueil de jour, résidence sociale, résidence étudiants et tiers lieux
- Acquisition d'une ferme dans l'Orne (61) pour sortants de prison
- Acquisition d'un local d'activités à Marseille (13) pour un groupe d'associations et la délégation du SCCF
- Acquisition d'un ancien Ehpad à Morainvilliers (78) pour un établissement médico-social LHSS avec Cités Caritas (projet relancé depuis)
- Acquisition d'un local pour créer une maison des familles à Saint Jacques de la Landes (35) pour la délégation SCCF

La plupart de ces opérations ont été abandonnées car elles ne réunissaient pas tous les critères de faisabilité retenus par Caritas Habitat

Par ailleurs, Caritas Habitat a répondu fin 2022 à l'appel à projet d'une congrégation à Saint Malo souhaitant vendre un Ehpad de 5.000m². Caritas Habitat a été retenu pour remettre une offre au second tour, mais s'est finalement retiré au regard du contexte concurrentiel avec les bailleurs sociaux locaux et du montant des études à investir à risques.

➤ Perspectives 2023 :

- Signature d'un contrat de réservation pour l'acquisition en Vefa d'une pension de famille de 24 logements à Toulouse (31) avec Cités Caritas
- Signature d'une promesse de vente pour l'acquisition d'un site religieux à Montpellier (34) pour un projet mixte d'hébergement, de pension de famille et de locaux d'accueil avec Cités Caritas
- Signature d'une promesse de vente pour l'acquisition d'un local à Paris (75) pour un projet de bagagerie ;
- Acquisition d'un pavillon en IDF pour un projet d'hébergement d'urgence.

Caritas Habitat poursuit son développement en 2023 avec d'autres projets à l'étude :

- Bures-sur(Yvette (91) : valorisation d'un terrain propriété du SCCF afin d'y développer une pension de famille pour les Cités Caritas, des logements inclusifs et une crèche
- Sarcelles (95) : acquisition en VEFA d'un CHRS pour Esperer 95 et d'une pension de famille pour les Cités Caritas
- Morainvilliers (78) : nouvel APP de l'ARS pour un établissement médico-social de 50 places LAM/LHSS avec Cités Caritas
- Compiègne (60) : apport de patrimoine SCCF pour accueil de jour et logements sociaux
- Carcassonne (11) : apport de patrimoine SCCF pour logements sociaux et boutique solidaire
- Créteil (94) : apport de patrimoine SCCF pour le siège de la délégation
- Orléans (45) : apport de patrimoine SCCF pour accueil de jour
- Ouistreham (14) : acquisition d'un local pour accueil de jour SCCF
- Brest (29) : acquisition d'un local pour une épicerie solidaire.

Par ailleurs, les projets engagés précédemment seront concrétisés en 2023 avec :

- Apport en patrimoine du SCCF d'un immeuble de 12 logements à Marseille (13) pour un projet d'hébergement avec Cités Caritas
- L'acquisition de l'Ehpad de 17 chambres à Livry Gargan et sa mise en exploitation à la suite de 6 mois de travaux ;
- L'acquisition du site religieux à Ploumagoar ;
- L'acquisition de la maison à Montreuil ;
- La signature du contrat de Vefa pour les 3 logements sociaux à Montreuil ;
- La livraison de la pension de famille de 26 logements à Arles.

Fin 2023, Caritas Habitat aura en propriété 156 logements et 3 locaux d'activités.

2 – LES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

Les comptes qui vous sont présentés ont été établis dans le respect des règles comptables qui résultent de la Loi et de la réglementation en vigueur.

Pour la répartition de la valeur des nouvelles acquisitions entre foncier et bâti, nous avons fait procéder à une évaluation par un expert, sur la base de la méthode par comparaison et en tenant compte des spécificités des opérations concernées.

Nous soumettons donc à votre approbation les comptes annuels établis au 31 décembre 2022 qui comprennent le bilan, le compte de résultat et une annexe élaborée conformément aux principes généraux figurant sous les articles L. 123-12 et suivants du Code de commerce. Ces comptes annuels ne comportent aucune modification de présentation ni d'évaluation, par rapport à l'exercice précédent.

a. Compte de résultat

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.423 K€ contre 614 K€ en 2022, en forte augmentation :

- +68% de progression des loyers perçus avec les nouveaux actifs en exploitation à 398 K€

- Subvention SCCF plus importante cette année (758 K€ dont 516 K€ de subvention d'équilibre et 242 K€ de régularisation de subvention ACLET)
- La production immobilisée ressort à 267 K€ correspondant aux salaires et charges supportées par notre société au titre de la conduite des projets immobiliers en cours à la fin de l'exercice.

	Exercice 2022 K€	Exercice 2021 K€
Chiffre d'affaires	398	236
Autres produits	267	208
Subventions d'exploitation	758	170
Produits d'exploitation	1423	614

Les charges d'exploitation se décomposent comme suit :

	Exercice 2022 K€	Exercice 2021 K€
Autres achats et charges externes	583	379
Impôt taxes et versements assimilés	90	78
Salaires et traitements	367	271
Cotisations sociales et charges salariales	150	123
Dotations aux amortissements et provisions	220	140
Autres charges	1	1
Total des charges d'exploitation	1410	991
Résultat d'Exploitation	13	-377

La hausse des autres achats et charges externes (+204 K€) est liée principalement aux postes :

- Charges d'entretien, d'assurance et de gestion des immeubles (+45k€)
- Honoraires comptables et de Cac (+29K€) et autres honoraires +28 K€ (avocats, conseils, évaluation)
- Charges sur affaires abandonnées (+20 K€)
- Frais de recrutements (+18K€)
- Frais d'actes (+15K€).
- Maintenance informatique (+11 K€)

Les impôts et taxes sont de 90 K€ en 2022, ils augmentent globalement de 12 K€, du fait des taxes foncières (+4 K€), de la CRL (+3K€) ainsi que les taxes sur salaires (+4 K€).

Les salaires ont augmenté au total de 96 K€, notamment avec le renforcement de l'équipe (+47K€) et les coûts liés aux départs (+ 52 K€). Les charges et cotisations sociales (+27 K€) évoluent en cohérence avec les salaires.

Les dotations aux amortissements sont de 220 K€ contre 140 K€ en 2021 en augmentation avec le développement des actifs mis en exploitation.

Le résultat financier de l'exercice est négatif à de 41 K€ avec l'augmentation des emprunts.

	Exercice 2022 K€	Exercice 2021 K€
Autres intérêts et produits assimilés	14	7
Total des produits financiers	14	7
Intérêts et charges assimilées	55	25
Total des charges financières	55	25
Résultat financier	-41	-18

Le résultat courant avant impôt est légèrement déficitaire de -28 K€. Cet écart est lié principalement à la subvention d'exploitation du SCCF qui ressort à 758 K€ cette année.

	Exercice 2022 K€	Exercice 2021 K€
Résultat courant avant impôt	-28	-395
Résultat exceptionnel	28	402
Impôt sur les bénéfices		
Résultat net comptable	0	7

Le résultat net comptable positif de 194€ (0 en K€), le résultat courant négatif de -28 K€ étant compensé par un produit exceptionnel net de 28 K€ se décomposant en charges d'amortissement dérogatoire sur les frais d'acquisition des titres PMI pour 44 K€ et des produits :

- pour 23 K€ lié à la reprise sur subvention d'investissement
- pour 50 K€ de reprise de provision sur l'opération Bordeaux Judaique.

Pour le bilan, la situation est la suivante :

ACTIF	Exercice 2022 K€	Exercice 2021 K€
Immobilisations incorporelles	132	133
Immobilisations corporelles	14377	11166
Immobilisations financières	4331	872
Sous-total immobilisé	18840	12171

Stock et en-cours		
Clients et comptes rattachés	250	90
Autres créances 'exploitation	3397	1681
Disponibilités et VMP	2134	4084
Sous total Actif circulant	5781	5855
Charges constatées d'avance	5	17
TOTAL Bilan Actif	24626	18043

PASSIF	Exercice 2022 K€	Exercice 2021 K€
Capital	14989	14998
Report à nouveau	-52	-58
Résultat de l'exercice	0	7
Subvention d'investissement	1153	148
Provisions réglementées	44	
Capitaux propres	16133	15094
Emprunts et dettes assimilés	7617	2645
Dettes fournisseurs	165	208
Dettes fiscales et sociales	374	74
Autres dettes	264	6
Produits constatés d'avance	72	15
Sous-total dettes	8492	2949
Comptes de régularisation		
TOTAL Bilan Passif	24626	18043

b. Actif

La hausse des immobilisations corporelles est liée au développement des nouvelles opérations mises en exploitation (Montreuil Sorins, Lille, Lamastre)

Les immobilisations financières augmentent, d'une part en raison de l'acquisition des titres de la société PMI (+4.301 K€), et diminuent d'autre part après la fusion avec la Sarl la Madeleine (avec pour conséquence l'élimination des 830 K€ de titres à l'actif de l'an dernier).

L'augmentation du poste créances d'exploitation s'explique principalement par le montant des subventions d'exploitation SC-CF à recevoir pour 1.900 K€ (1.070 K€ l'an dernier), le poste crédit de Tva pour 402 K€ (163 K€ en 2021) et les produits à recevoir pour 985 K€ (Subvention Immeuble Montreuil à percevoir en 2023).

La trésorerie s'élève au 31/12/2022 à 2.134 K€, dont 900 K€ placés en comptes à terme auprès de la Banque Arkea.

c. Passif

Le capital s'élève à 14.988 400€, sans changement, à l'exception de 9 K€ de titres remboursés.

Les emprunts s'élèvent à fin 2022 à un montant de 7.617 K€ contre 2.645 K€ au 31/12/2021. Les nouveaux emprunts concernent les opérations de PMI (1.300 K€ auprès d'Arkéa et 1.500K€ auprès de SC-CF), Lille (249 K€), Lamastre (344 K€), Arles (CDC pour 1.109K€), Montreuil Sorins (580 K€).

2. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Dans un contexte de forte inflation à la suite de la pandémie de COVID 19 et de la guerre en Ukraine, les principaux impacts pour CARITAS HABITAT risquent de se situer sur des décalages dans les projets d'investissement à venir et sur leurs prix de revient (évolutions des coûts de construction et des conditions de financements). Ces impacts restaient cependant à la date d'arrêté des comptes encore difficiles à appréhender avec exactitude, et n'ont pas eu d'incidence direct sur le bilan 2022.

Plusieurs évènements notables sont survenus depuis la clôture de l'exercice :

- Arrivée mi-février 2023 d'une Responsable Communication, Marketing et Levée de fonds, répartie à 50% avec le SCCF ;
- Ouverture des discussions avec des investisseurs institutionnels pour la levée de fonds devant intervenir à mi année ;
- Expertise de l'ensembles des actifs
- Acquisition et mise en exploitation d'un pavillon à Montreuil ;
- Recrutement d'un nouveau responsable administratif et financier pour une arrivée en mai 2023, suite au licenciement en février 2023 de la précédente RAF.
- Encaissement de la subvention de l'ANAH pour Montreuil SORINS d'un montant de 930 k€
- Une mesure d'impact social a été lancée auprès de nos mandataires et gestionnaires.
- Renouvellement de l'agrément ESUS pour une durée de 3 ans.
- Lancement d'une étude d'impact social auprès de nos associations gestionnaires et mandataires.

3. PREVISIONNEL 2023 et ÉVOLUTION DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

a. Les recettes prévisionnelles d'exploitation pour 2023 s'élèvent à 1.958 K€ dont :

- 842 K€ de loyer et redevance
- 500 K€ de Production Immobilisé (Conduite de projets)
- 305 K€ de Prestations facturées au Secours Catholique
- 310 K€ de subvention d'équilibre

b. **Le budget prévisionnel des frais de fonctionnement s'élève à 1.231 K€ (dont 91K€ d'honoraires pour la levée de fonds).**

c. **Les amortissements seraient de 409 K€ et les provisions pour gros entretiens de 53 K€.**

Le résultat financier, lié aux emprunts bancaires pour les opérations, devraient être de **- 85 K€ avec des frais financiers en forte augmentation.**

Le résultat net comptable est attendu en négatif de **56 K€**

COMPTE DE RESULTATS	2022	2023
	REEL	BP
PRODUITS		
Redevances et divers	398	842
Honoraires conduite de projets immobilisés	266	500
Prestations auprès de SC-CF		305
Subvention SC-CF	758	310
Quote part de subvention rapporté au résultat	23	26
Autres produits	1	0
CHARGES		
Frais généraux Caritas Habitat	-1 045	-1 231
Assurances propriétaire et charges copro et gestion	-95	-162
Impôts et taxes - TFPB-CRL	-49	-99
Travaux de gros entretien		0
Résultat avant amortissement et Provision	256	492
Dotations provisions pour gros entretien	0	-53
Dotations aux amortissements (inclus dérogatoires)	-264	-409
Résultat exceptionnel	49	0
Résultat d'exploitation	41	29
Frais financiers sur emprunts net de produits financiers	-41	-85
Impôts sur les sociétés	0	0
Dividendes		
Résultat net	0	-56

TABLEAUX DES FLUX DE TRESORERIE

FLUX DE TRESORERIE	2022	2023
<u>Flux de trésorerie exploitation</u>	447	492
Redevances	398	842
Honoraires projets pris dans immo en cours	266	500
Subventions SCCF et Produits liés aux leviers SC-CF	758	615
Frais généraux et divers	-1 044	-1 231
Assurances immobilier et charges de copro.	-95	-162
Travaux / Gros entretien	0	0
TFPB et CRL	-49	-99
Impôt sur les sociétés	0	0
Variation BFR	214	27
<u>Flux de trésorerie investissement</u>	-5 812	-6 523
Baux	0	0
Terrains	-220	-4 859
Autres immo. Brutes	-6 622	-2 307
Subventions d'investissement	1 030	643
	0	0
<u>Flux de trésorerie Financement</u>	3 413	3 549
Capitaux propres	-9	1 567
Emprunt (Souscriptions / Amortissements)	3 462	2 067
Interêts sur emprunts	-41	-85
FLUX DE TRESORERIE NET	-1 952	-2 405
TRESORERIE OUVERTURE	4 084	2 132
TRESORERIE CLOTURE	2 132	-273

Nb : Il est prévu une levée de fond minimum de 1.6 M€ et de nouveaux emprunts pour 2.1 M€.

BILAN PRÉVISIONNEL AU 31/12/2023

BILAN	2022	2023
ACTIF		
Baux emphytéotiques	135	135
- Amortissement des baux emphytéotiques	-3	-6
Terrain	3 785	8 644
Constructions et acquisitions immobilières	9 391	14 016
- Amortissements des constructions/acquisitions	-455	-936
Immobilisations en cours	1 652	3 293
Autres Immobilisations	4 280	326
Dépôts	10	6
Autres actifs circulant	3 653	1 647
Trésorerie disponible	2 134	-273
Total Actif	24 582	26 852
PASSIF		
Capital Social	14 989	16 556
Réserves et report à nouveau	-52	-51
Résultat de l'exercice	0	-56
Situation nette Hors subvention	14 937	16 449
Subventions d'investissement	1 178	1 822
Subventions rapportées au résultat	-26	-53
Provision gros entretien		54
Emprunts	6 094	8 161
Autres dettes	2 399	420
Total Passif	24 582	26 852

4. CHARGES NON DEDUCTIBLES ARTICLE 223 QUATER CGI

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts et nonobstant l'absence de bénéfice fiscal, il vous est précisé qu'aucune charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés n'a été constatée au titre de cet article.

5. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

En application des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, le capital social d'une société à capital variable est susceptible de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des actionnaires.

Il résulte ainsi de l'article L. 231-6 du Code de commerce que chaque actionnaire d'une société à capital variable peut se retirer de la société lorsqu'il le juge convenable. Il s'agit d'un droit fondamental de l'actionnaire qui, s'il ne peut en aucun cas lui être retiré, celui-ci étant l'essence même des sociétés à capital variable, peut être aménagé pour tenir compte des problématiques spécifiques touchant la société dont il souhaite devenir l'actionnaire.

En application de ces dispositions, sous réserve de se conformer aux dispositions spécifiées dans les statuts de la société, tout associé commanditaire pourra se retirer de la société. Le droit de retrait conféré aux actionnaires de Caritas Habitat par les statuts prévoit que le capital souscrit pourra être diminué par la reprise des apports effectués par les associés commandités qui souhaitent se retirer de la société, sans durée minimum de détention.

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 précédent 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.

6. RISQUES ET INCERTITUDES

Pour que Caritas habitat se développe dans de bonnes conditions, il est important d'être attentif à la gestion de plusieurs risques principaux et de mettre en place les dispositifs de sécurisation suffisant pour les éviter.

Risque financier 1 : la période de forte inflation qui génère l'augmentation des coûts et le relèvement par les banques des taux de prêts est susceptible de mettre en difficulté le modèle économique de la foncière si elle s'étend sur une trop longue période. A court terme, Caritas Habitat a relevé la quotité de fonds propres injectés dans ses projets. Caritas Habitat réfléchit également à la possibilité de mettre en place des Billets à Ordre à des taux fixes et sur des durées moyennes (de 2 à 4 ans) afin de maintenir son équilibre opérationnel durant cette phase.

Risque financier 2 : le fort développement de Caritas Habitat nécessite le recours à des fonds propres. C'est pourquoi Caritas Habitat a lancé une augmentation de capital auprès de nouveaux investisseurs institutionnels, au travers de la plateforme LITA et auprès de ses actionnaires personnes physiques actuels. Caritas Habitat sera du reste amené à lancer de manière régulière de telles augmentations de capital afin d'assurer son développement. En cas de retour insuffisant du marché, Caritas Habitat pourra soit faire appel à ses actionnaires actuels et notamment le SC-CF et / ou alléger son programme de développement.

Risque Convention : la convention signée avec le SC-CF est un élément fort et marquant du développement de Caritas Habitat. Cette convention prévoit notamment des apports en patrimoine du SC-CF au bénéfice de Caritas Habitat, moyennant augmentation de capital à due concurrence, sur une base de 2,5 millions d'euros par an. En cas de difficulté à respecter ce rythme des apports sur la durée de

la convention, Caritas Habitat devra trouver d'autres projets et leur financement, au risque de devoir ralentir son programme de développement.

Risque RH 1 : La structure opérationnelle de Caritas Habitat repose sur un faible nombre de compétences très pointues. L'absence de l'une de ces compétences est de nature à mettre en difficulté le bon fonctionnement de Caritas Habitat. Pour faire face à ce type de difficulté, Caritas Habitat a identifié des partenariats avec des spécialistes du management de transition et étudie également la possibilité de faire appel aux ressources SC-CF en cas de besoin.

Risque RH 2 : Le licenciement en février 2023 de la précédente RAF pourrait la conduire à nous assigner aux prud'hommes (risque financier faible au vue de son ancienneté)

Risque enjeux énergétiques : Caritas Habitat est concerné par ces enjeux de mise en œuvre des mesures énergétiques sur la partie de son patrimoine la plus ancienne. Un programme de mise à niveau des biens immobiliers est à préparer en vue de sa mise en œuvre rapide. Ce sera la tâche du futur responsable de gestion des actifs en cours de recrutement.

7. MANDATS SOCIAUX ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat n'arrive à expiration.

8. FILIALES ET/OU PARTICIPATIONS

Conformément aux dispositions des articles L. 233-6 et L. 247-1 du Code de commerce, nous vous précisons que notre société n'a pris, au cours du dernier exercice clos, aucune participation, au sens dudit article, dans une société ayant son siège sur le territoire de la République Française, ni ne s'est assurée le contrôle d'une telle société.

Caritas Habitat a acheté des titres de participation de la SA PMI : 4 003 titres sur les 4 004 titres de la PMI (un titre conservé par le fondateur jusqu'à la fusion/ Absorption), pour une valeur totale de 4 003 000€.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R. 233-19 du Code de Commerce, nous vous indiquons que la société n'a pas procédé à l'aliénation d'actions en vue de la régularisation de participations réciproques.

9. RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-211, al. 2 du Code de commerce, nous vous indiquons que 90 titres ont été remboursés en 2022 pour un montant total de 9 000 €, la valeur nominale de l'action de la société étant de 100 €.

10. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL DE LA SOCIETE

Nous vous indiquons qu'à ce jour aucune action n'est destinée à être attribuée aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

11. AFFECTATION DU RESULTAT

Report à nouveau le bénéfice de l'exercice : sans objet

Il est précisé, enfin, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'il n'y a eu aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

12. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La société n'a exposé aucune dépense en la matière.

13. CONTROLE DES COMPTES

Votre Commissaire aux comptes, dans son rapport général dont il va vous être donné lecture, vous communique les observations qu'il a faites dans l'accomplissement de sa mission.

14. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE

En application des dispositions du Code de commerce (l'article D. 441-4 du Code de commerce), nous vous indiquons la décomposition, conformément aux tableaux établis par l'arrêté du 20 mars 2017, des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- Soit Factures reçues et émises non réglées à date de clôture et dont le terme est échu ;
- Soit Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture et de l'exercice et dont le terme est échu, ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice

	Article D. 4411, 1° du Code de commerce: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement					
Nbre de factures concernées				12	12
Montant total des factures concernées (HT ou TTC)				12 638,46	12 638,46
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (HT ou TTC)				2%	2%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	<i>NON APPLICABLE</i>				
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées					
Nombre de factures exclues	0				
Montant total des factures exclues (HT ou TTC)	0 euros				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)					
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	30 jours.				

	Article D. 441 I, 2° du Code de commerce: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées				5	5
Montant total des factures concernées (HT ou TTC)				249 916,09	249 916,09
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (HT ou TTC)	<i>NON APPLICABLE</i>				
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT ou TTC)	62%			62%	62%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées					
Nombre de factures exclues	0				
Montant total des factures exclues (HT ou TTC)	euros				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours Délais légaux : 30 jours				

15. AUTRES INFORMATIONS

- Informations relatives, d'une part, aux **opérations réalisées en cas d'options d'achat ou de souscription d'actions** (art. L. 225-102 C. com.) et, d'autre part, **à l'attribution gratuite d'actions** (art. L. 225-197-4 C. com.) : sans objet
-
- Information diverse : aucune injonction ou sanction pécuniaire n'a été prononcée par le Conseil de la concurrence concernant d'éventuelles pratiques anticoncurrentielles, en application des dispositions de l'article L. 464-2, I, al. 5 du Code de commerce.

Le Gérant, le 24 mai 2023



FORMULAIRE DE VOTE - NOTICE EXPLICATIVE

N°1 - Si vous souhaitez obtenir une carte et participer à l'assemblée cochez cette case.

Vous avez un choix à faire parmi ces 3 possibilités ci-dessous :

N°2 - Vous votez par correspondance : cochez cette case.

Par défaut, vous votez "oui" à l'ensemble des résolutions présentées ou agréées par le Conseil. Si vous souhaitez voter "contre" ou "abstention" pour certaines résolutions, vous devez noircir la case de la résolution concernée. Dater et signez-en bas du formulaire.

N°3 - Vous donnez pouvoir au Président. Cochez la case et dater et signez-en bas du formulaire.

N°4 - Vous donnez pouvoir à une personne physique ou morale dénommée : cochez cette case et inscrivez les nom, prénom et adresse du mandataire. Dater et signez-en bas du formulaire.

ET ENFIN DERNIERE ETAPE INDISPENSABLE.

N°5 - Dans tous les cas, dater et signez.

Documents complémentaires AG MIXTE 30/06/2023

Disponibles sur demande, en remplissant le formulaire joint

- Plaquette des comptes 2022
- Rapport CAC sur les comptes annuels
- Convention réglementée avec le Secours Catholique
- Rapport CAC sur les conventions réglementées
- Rapport du Conseil de Surveillance
- Rapport de gouvernance
- Traité de fusion PMI

CARITAS HABITAT
Société en commandite par Actions au capital variable
De 5 310 000 euros
Siège social : 106 rue du Bac 75007 PARIS
RCS Paris 813 316 320

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS

(Art. R225-88 du Code de Commerce)

Je soussigné : NOM.....

Prénom.....

Adresse.....

.....

Adresse électronique.....

Propriétaire de ACTION(S) de la Société CARITAS HABITAT

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Mixte du **30 juin 2023**, tels qu'ils sont visés par l'article R225-83 du Code de Commerce sur les sociétés commerciales au format suivant :

- papier
- fichiers électroniques à l'adresse mail indiquée ci-dessus

Fait à, le.....

Signature

NOTA : Les associés titulaires de titres nominatifs peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R225-81 et R225-83 du Code de Commerce à l'occasion de chacune des Assemblées d'actionnaires ultérieures.