

RCS : RENNES
Code greffe : 3501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de RENNES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2018 B 01133
Numéro SIREN : 490 597 663
Nom ou dénomination : CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT HOLDING

Ce dépôt a été enregistré le 25/10/2019 sous le numéro de dépôt 16022



16022

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires	60 213	60 213	0	3 126
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles	28 180	19 091	9 089	23 855
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations	22 423 631	15 067 747	7 355 884	6 639 417	
Créances rattachées à des participations	17 086		17 086	16 950	
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières				2 964	
Total II	22 529 110	15 147 051	7 382 060	6 686 312	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	827 693		827 693	385 456
	Autres créances	7 419 550		7 419 550	7 319 456
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	171 619		171 619	169 713	
Charges constatées d'avance (3)	10 408		10 408	13 247	
Total III	8 429 270		8 429 270	7 887 873	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	30 958 380	15 147 051	15 811 329	14 574 185	

DÉPÔT DU
25 OCT. 2019
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE RENNES

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

17 086
 1 049 225

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12	
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 7 500 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	7 500 000	7 500 000	
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves			
	Report à nouveau	-1 428 267	-2 296 258	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	957 906	867 991	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées	26 775	26 775	
	Total I	7 056 414	6 098 508	
	AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
		Total II		
	PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
		Total III		
DETTES (I)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	455 222 7 564 638	693 877 7 458 837	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	477 607 236 570	84 425 238 538	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	20 878		
	Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)		
		Total IV	8 754 915	8 475 677
		Ecart de conversion passif (V)		
		TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	15 811 329	14 574 185
	(1) Dont à moins d'un an	7 583 959	7 147 111	

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	1 324 355		1 324 355	1 216 288		108 067	8.89
Chiffre d'affaires NET	1 324 355		1 324 355	1 216 288		108 067	8.89
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation			1 861	3 494		-1 633	-46.74
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			8 060	5 102		2 958	57.97
Autres produits			84	4 145		-4 061	-97.97
Total des Produits d'exploitation (I)			1 334 360	1 229 030		105 331	8.57
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			921 283	640 343		280 940	43.87
Impôts, taxes et versements assimilés			21 211	-9 279		30 490	328.58
Salaires et traitements			253 007	388 922		-135 915	-34.95
Charges sociales			101 545	145 099		-43 554	-30.02
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			9 613	15 240		-5 627	-36.92
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			64 468	56 758		7 709	13.58
Total des Charges d'exploitation (II)			1 371 126	1 237 083		134 043	10.84
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			-36 766	-8 053		-28 713	-356.55
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2018	12	31/12/2017	12
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)	510 348	149 971	360 377	240.30
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)		1 348	-1 348	-100.00
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	435 644	578 266	-142 622	-24.66
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	945 992	729 585	216 407	29.66
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	69 177	45 312	23 865	52.67
Intérêts et charges assimilées (4)	51 181	52 383	-1 202	-2.29
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	120 358	97 695	22 663	23.20
2. Résultat financier (V-VI)	825 634	631 890	193 744	30.66
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	788 868	623 837	165 031	26.45
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	17 807		17 807	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	17 807		17 807	
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	279	450	-171	-38.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 934		4 934	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 344		3 344	
Total VIII	8 557	450	8 107	NS
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	9 250	-450	9 700	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-159 788	-244 604	84 816	34.67
Total des produits (I+III+V+VII)	2 298 160	1 958 614	339 545	17.34
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 340 254	1 090 624	249 630	22.89
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	957 906	867 991	89 915	10.36

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable

510 348 149 971
45 243 44 056
SAS GORIOUX & ASSOCIES

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 15 811 329.29 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1 324 354.87 Euros et dégageant un bénéfice de 957 905.95 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Informations générales complémentaires

Intégration fiscale

La société a opté au cours de l'exercice clos le 31/12/2008 pour le régime d'intégration fiscale instaurée par l'article 68 de la loi n° 87-1060 du 30 décembre 1987. L'intégration fiscale prenant effet au 01/01/2008.

Les sociétés concernées par ce régime d'intégration sont :

- SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT HOLDING (Société mère)
- SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT TRANSACTION
- SAS HABITER DEMAIN
- SA SOGECOPA
- SCI DE L'HYVETTE

La convention d'intégration retenue consiste à :

- allouer aux sociétés bénéficiaires la charge d'impôt correspondant à leur assiette fiscale bénéficiaire,

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- tenir compte, pour déterminer l'assiette fiscale de ces sociétés, des déficits subis pendant la période d'intégration dont elles auraient pu faire état si elles n'avaient pas fait partie du groupe.

Au titre de 2018, le groupe est globalement en position déficitaire.

Informations relatives au CICE

Comptabilisation du Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE)

Le CICE est comptabilisé au rythme de l'engagement. Il est pris en compte au fur et à mesure de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes que la clôture coïncide ou non avec l'année civile.

La comptabilisation du CICE a été réalisée par l'option d'une diminution des charges de personnel au crédit des comptes 649000 et 649100.

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers sont les suivants :

A l'actif du bilan,

- Constatation d'une créance en "compte impôt sur les sociétés" d'un montant de 3 093 €,

Au compte de résultat

- Diminution des charges sociales d'un montant de 2 538 €, compte tenu des variations de provisions.

La société n'étant pas considérée comme PME au sens communautaire, elle n'a pas obtenu le remboursement de sa créance CICE. Les créances 2014, 2015 et 2016 ont fait l'objet d'un préfinancement.

L'utilisation du CICE dans l'entreprise

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises. Au titre de l'année civile écoulée, nous avons dégagé un crédit d'impôt de 9 609 €, que nous avons affecté principalement à des efforts en matière de :

Description des efforts	Montant
- investissement :	
- recherche :	
- d'innovation :	
- formation :	
- recrutement :	
- prospection de nouveaux marchés :	
- transition écologique et énergétique :	
- reconstitution des fonds de roulement :	9 609
Total	9 609

Il n'a donc permis ni de financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni d'augmenter les rémunérations des dirigeants.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	60 213		
Installations générales agencements aménagements divers	6 124		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	55 434		
TOTAL	61 557		
Autres participations	22 090 581		350 277
Prêts, autres immobilisations financières	2 964		
TOTAL	22 093 545		350 277
TOTAL GENERAL	22 215 315		350 277

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres immobilisations incorporelles			60 213	60 213
Installations générales agencements aménagements divers		6 124		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		27 253	28 180	28 180
TOTAL		33 377	28 180	28 180
Autres participations	141	-0	22 440 717	22 440 717
Prêts, autres immobilisations financières	2 964			
TOTAL	3 105	-0	22 440 717	22 440 717
TOTAL GENERAL	3 105	33 377	22 529 110	22 529 110

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	57 087	3 126		60 213
Installations générales agencements aménagements divers	2 589	3 534	6 123	
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	35 113	6 297	22 319	19 091
TOTAL	37 702	9 831	28 442	19 091
TOTAL GENERAL	94 789	12 957	28 442	79 304

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Autres immob.incorporelles TOTAL	3 126				
Instal.générales agenc.aménag.divers	3 534				
Matériel de bureau informatique mobilier	6 297				
TOTAL	9 831				
TOTAL GENERAL	12 957				

Etat des provisions

Provisions réglementées	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	26 775				26 775
TOTAL	26 775				26 775

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	15 434 214	69 177	435 644		15 067 747
TOTAL	15 434 214	69 177	435 644		15 067 747
TOTAL GENERAL	15 460 989	69 177	435 644		15 094 522
Dont dotations et reprises financières		69 177	435 644		

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	17 086	17 086	
Autres créances clients	827 693	827 693	
Impôts sur les bénéfices	1 308 212	258 987	1 049 225
Taxe sur la valeur ajoutée	104 939	104 939	
Groupe et associés	5 920 740	5 920 740	
Débiteurs divers	85 658	85 658	
Charges constatées d'avance	10 408	10 408	
TOTAL	8 274 737	7 225 512	1 049 225

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	455 222	205 222	250 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	477 607	477 607		
Personnel et comptes rattachés	49 853	49 853		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	37 720	37 720		
Taxe sur la valeur ajoutée	137 390	137 390		
Autres impôts taxes et assimilés	11 608	11 608		
Groupe et associés	7 564 638	6 643 682	920 956	
Autres dettes	20 878	20 878		
TOTAL	8 754 915	7 583 959	1 170 956	
Emprunts remboursés en cours d'exercice	238 500			

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	37.5000	200 000			200 000

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Install. gén. & agcts div.	Linéaire	10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	2 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 10 ans

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis augmenté des frais engagés pour leur acquisition.

Ces frais d'acquisition sont amortis sur une durée de 5 ans. L'amortissement des frais d'acquisition est constaté par une dotation à la provision pour amortissements dérogatoires.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice, la dotation à la provision pour amortissements dérogatoires au titre de l'amortissement des frais d'acquisition des titres est nulle.

La provision pour amortissements dérogatoires constituée au titre de l'amortissement des frais d'acquisition des titres s'élève à 26 775 € au 31/12/2018.

Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Disponibilités en Euros

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	136
Créances clients et comptes rattachés	824 340
Autres créances	28 019
Total	852 495

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	222
Emprunts et dettes financières diverses	45 242
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	75 367
Dettes fiscales et sociales	83 446
Total	204 277

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	10 408
Total	10 408

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	120 358	544 523
Dont entreprises liées	45 243	510 347

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagement en matière de pensions et retraites

(PCG Art. 531-2/9, Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.

Ces derniers se limitent à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.

Le passif social de la société CAB2H au 31/12/2018 s'élève à 7 885 €.

Les engagements en matières d'indemnité de départ à la retraite sont estimés en fonction des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice, évalués selon la méthode rétrospective.

Ce calcul a été obtenu en retenant les critères suivants :

- Taux de charges sociales : 42.6%
- Taux d'actualisation : 2%
- Progression annuelle des salaires : 1%
- Taux de rotation : 5%
- Age de départ à la retraite : 65 ans

**RAPPORT DE GESTION ETABLI AUX FINS D'APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU
31 DECEMBRE 2018**

Monsieur Christian CERRETANI, agissant en qualité de Président du Directoire de la SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT HOLDING a établi, conformément à la loi et aux statuts, le présent rapport pour rendre compte de l'exercice clos le 31 décembre 2018, de l'activité de la société, des résultats et des perspectives d'avenir.

Les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

PREAMBULE :

OBJET DE LA SOCIETE, GOUVERNANCE ET EVOLUTION DES EFFECTIFS

La société Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding a pour objet d'acquérir et de gérer des titres de participation dans des sociétés immobilières, afin de composer et de développer un réseau d'agences immobilières exploitant sous l'enseigne « Square Habitat – Crédit Agricole » en Bretagne, elle a également pour objet de réaliser tous types de prestations pour le compte de ses filiales.

Au cours de l'exercice 2018, le Conseil de Surveillance s'est réuni 4 fois et le Directoire 17 fois.

Conformément à son objet social, la société a réalisé pour le compte de ses filiales des opérations d'assistance (achat de produits, assistance juridique, sociale, commerciale) sur ce même exercice.

La société a réalisé son activité de courtage d'assurance.

La société n'a pas entrepris d'activité en matière de recherche et développement.

I. SITUATION, ACTIVITE ET RESULTATS 2018 DE LA SOCIETE ET DES SOCIETES FILIALES :

(article L 232-1 al.2 Code Commerce)

1- CONTEXTE ECONOMIQUE / MARCHE

Avec 970 000 transactions dans l'ancien en province, l'année 2018 s'est terminée comme elle avait commencé ! Le nombre de transactions relevé en fin d'année dernière est en effet sensiblement équivalent à celui constaté un peu plus d'un an auparavant (968 000 transactions en décembre 2017). Le cap symbolique du million de transactions n'aura donc pas été franchi en 2018. Peut-on, d'ores et déjà, anticiper l'atteinte d'un plateau chronique perché à une altitude de 970 000 transactions, et imaginer une stabilisation pérenne de tels volumes sur les mois voire les années à venir ?

Aucun des paramètres connus à ce jour ne laisse entrevoir un risque de décrochage à court terme :

- Les taux d'intérêt, fondamentalement et historiquement faibles, solvabilisent les acquéreurs et permettent à ceux qui étaient auparavant sortis du marché de l'accession de s'y projeter à nouveau.
- Ces taux semblent établis à des seuils bas, au moins à court terme, ce qui motive les candidats à l'acquisition, toutes catégories confondues. Le marché immobilier, massivement orienté par l'emprunt, s'en ressent indéniablement.
- L'immobilier demeure une valeur refuge, qui ne connaît que peu d'équivalents.
- La confiance des particuliers dans ce marché ne semble pas atteinte par les mouvements sociaux touchant chroniquement la France depuis plusieurs mois.
- Bien que trop souvent annoncés comme en forte hausse, les prix demeurent généralement stables voire en baisse (sans même parler de leur éventuelle correction des effets de l'inflation); les tendances haussières de l'Île-de-France et de quelques métropoles régionales (Nantes, Rennes, Lyon et Bordeaux, pour l'essentiel) ne résument pas, à elles seules, le marché national.

- Il est, à ce titre, intéressant de noter, qu'au global et depuis mi-2018, la tendance haussière des prix des appartements ne concerne même pas la moitié des départements (45 % en hausse, contre 40 % en baisse et 15 % stables).

Le Marché du Neuf : Il devient plus délicat d'afficher de la confiance dans le marché du neuf, trop souvent ballotté au gré de dispositifs fiscaux parfois ondoiyants. Bien que reconduit, le dispositif Pinel a été « recentré », ce qui en réduit la portée. L'approche de périodes électorales ne sera pas de nature à encourager le positionnement des investisseurs. Ceci étant d'autant plus vrai dès lors que de nombreuses autorisations de construire sont gelées dans l'attente des prochaines élections. Ce marché peine quelque peu à trouver un rythme de croisière. Un travail conjoint autour du coût de production du logement neuf permettrait-il de le réorienter davantage vers l'accédant-occupant ?

En 2018, le marché de l'immobilier en Bretagne a fortement évolué pour les appartements dans le Finistère et le Morbihan.

La diminution de biens en vente, la hausse de la demande et l'éternel attrait du territoire breton entraînent des hausses de prix sur toute la région, mais celles-ci restent modérées.

En Bretagne, le prix médian au m² des maisons en vente connaît une faible augmentation de +2,8 % par rapport à l'an dernier soit 1 837 €/m². Pour un appartement, il faut compter 2 607 €/m², cependant ce prix varie en fonction du type du bien. Le prix médian du m² des appartements sur la Bretagne est marqué par une faible hausse de +4,4 % comparé à l'an dernier.

2- ORGANISATION

En 2018, le siège social et l'établissement principal de la société Crédit Agricole Bretagne Habitat Transaction située auparavant dans le ressort du greffe de QUIMPER, 5 rue Félix Le Dantec ont été transférés dans le ressort du greffe de RENNES, 8 Rue du Mont Saint Michel à BETTON depuis le 31 mars 2018.

Au 1^{er} avril 2018, les fonctions supports de la Holding ont été transférées sur la société SQUARE HABITAT OUEST IMMOBILIER à NANTES. Cette dernière, détenue à parts égales avec le réseau Square Habitat Atlantique Vendée, regroupe l'ensemble des fonctions support pour les domaines : Ressources Humaines – Finances – Comptabilité – Juridique – Marketing – Communication – Conformité – Contrôle interne - Informatique – Téléphonie.

Aucun autre élément n'a été modifié, les réseaux restent gérés comme auparavant.

La répartition des effectifs (actifs et inactifs) totaux est la suivante :

	Total 31/12/14	Total 31/12/15	Total 31/12/16	Total 31/12/17	Total 31/12/18	EVOLUTION 2018/2017
CABHH	8	8	8	8	2	6

3- RESULTATS FINANCIERS

Holding :

Les produits de la société sont générés par la réalisation de prestations de services pour le compte de ses filiales et par la rémunération des comptes courants d'associés.

Analyse comptable

La société perçoit des produits issus de la convention de prestation de services. Par ailleurs, elle procède à une refacturation des prestations spécifiques liées pour l'essentiel à la gestion des outils du S.I Logisquare, du site internet national squarehabitat.fr, et des contrats cadres de publicité, de télécom, d'informatique, d'expert-comptable.

Le résultat d'exploitation est de – 36 766 € contre – 8 053 € en 2017 – 13 821 en 2016, - 8 537 € en 2015, -8 265 € en 2014.

Ce résultat d'exploitation négatif, proche de l'équilibre, est généré par la convention de prestation de services précitée. Cette convention prévoit une refacturation aux filiales de toutes les charges non propres à la société CABH holding.

A cette perte d'exploitation s'ajoute :

- un résultat financier de + 825 634 € à comparer à + 631 890 € en 2017 et à + 267 131 € en 2016. Ce résultat est composé principalement d'une reprise de provision sur titres (435 644 €).
- un résultat exceptionnel de + 9 250 €
- un produit d'Impôt sur les Sociétés de + 159 788 € lié à l'intégration fiscale.

Au total, l'exercice clôture sur un profit de 957 906 € contre 867 991 € en 2017, 333 448 en 2016, et une perte comptable de - 1 216 845 € en 2015, -1 327 110 € en 2014.

Dans un souci de comparaison homogène sur la communication des résultats, et compte tenu que de nombreuses filiales Square Habitat ne rémunèrent pas leur Caisse régionale apporteur d'affaires sur l'activité vente de neuf, nous précisons, au regard des montants de commissions reversées aux Caisses régionales bretonnes (4 126 K€), que notre résultat d'exploitation Groupe ne serait pas bénéficiaire de + 645 K€ mais de l'ordre de + 4 758 K€.

SQH BRETAGNE - RESULTAT D'EXPLOITATION					
ENTITE JURIDIQUE	REEL 2014	REEL 2015	REEL 2016	REEL 2017	REEL 2018
CABH Holding	-8,3	-8,5	-13,8	-8,0	-37,0

Les principaux produits des derniers exercices sont :

Comptes de produits (en €)	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	Evol 2018/2017
CA HT net (prestation de service + refacturation de charges)	1 170 276	1 271 580	1 216 288	1 324 355	9%
Autres produits d'exploitation	11 502	5 733	12 741	10 005	-21%
Produits financiers	543 085	467 656	729 585	945 992	30%
TOTAL	1 724 863	1 744 969	1 958 614	2 280 352	16%

Les principaux postes de dépenses des 3 derniers exercices de la société sont les suivants :

PRINCIPALES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	Evol 2018/2017
Honoraires prestations de services	223 591	292 308	309 204	270 235	-13%
Publicité et relations extérieures	150 722	117 787	96 174	13 784	-86%
Déplacement, missions, réceptions	39 067	67 642	45 359	30 902	-32%
Maintenance Informatique	55 648	18 851	29 059	38 187	31%
TOTAL AUTRES CHARGES EXTERNES	599 337	664 807	640 343	921 283	44%
MASSE SALARIALES	496 774	519 761	534 021	354 552	-34%

Une liasse fiscale, ainsi qu'une liasse d'intégration fiscale ont été éditées et déposées conformément aux obligations réglementaires auprès du Service des Impôts des Entreprises de Rennes.

1. LES ORIENTATIONS 2019 :

Les orientations stratégiques restent déterminées par la volonté d'augmenter les parts de marché en transaction et en administration de bien dans une logique d'équilibre à 55/45. Pour l'exercice 2019, le développement devra se réaliser par croissance organique pour l'activité de Transaction vente, par croissance organique et croissance externe, selon les opportunités, pour l'activité d'administrateur de biens.

« Square Habitat – Crédit Agricole » en Bretagne, au regard de son redressement économique confirmé, établira en 2019 un plan à moyen terme en accord avec la stratégie définie par ses actionnaires et en lien avec le dossier national Square Habitat.

III. PARTICIPATIONS (articles L.233-6, L.233-29 et L.233-30 Code Commerce)

Au cours de l'exercice 2018, la SAS CABHH a réalisé une prise de participation de 350 K€ représentant 50 % du capital de la SAS SQUARE HABITAT OUEST IMMOBILIER.

IV. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS - CLIENTS

Conformément à l'article L.441-1-1 du code de commerce, le montant des dettes fournisseurs à la clôture de l'exercice 2018 s'élève à **402 240 €** (comprenant les factures de conseils et de prestataires de services reçues en fin d'exercice). A la clôture des deux derniers exercices de la société le solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance est le suivant :

DETTES FOURNISSEURS	31/12/2018	ECHEANCE			31/12/2017	ECHEANCE		
TOTAL	402 240 €	397 043€ de 0 à 30 jours	2 617 € de 31 à 60 jours	2 580 € + de 61 jours	38 565 €	27 152 € de 0 à 30 jours	11 402 € de 31 à 45 jours	11 € + de 60 jours

A la clôture de l'exercice 2018 les créances clients s'élèvent à **3 353 €**.

DETTES CLIENTS	31/12/2018	ECHEANCE		
TOTAL	3 353 €	0 € de 0 à 30 jours	0 € de 31 à 60 jours	3 353 € + de 61 jours

V. PROPOSITION DE RESOLUTIONS : APPROBATION, AFFECTATION

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (Bilan, Compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 957 906 €.

A la clôture de l'exercice 2018, les capitaux propres restent supérieurs à la moitié du capital social.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice en report à nouveau.

Les mandats de la société OUEST CONSEILS AUDIT, Commissaire Aux Comptes Titulaire, et de M. Dominique DENIEL, Commissaire Aux Comptes suppléant, étant arrivés à échéance, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions, pour une nouvelle période de six exercices jusqu'à la date de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes clos du 31/12/2024.

VI. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES (Article 243bis du Code général des Impôts)

Il est rappelé qu'aucun dividende n'a été mis en distribution au titre des 3 derniers exercices précédents.

VII. CONVENTIONS (Article L.227-10 Code commerce)

Signature en avril 2018 d'une convention portant sur les prestations de services entre la société CABHH et la société SQUARE HABITAT OUEST IMMOBILIER.

Nous restons à votre disposition pour vous donner toutes précisions complémentaires ou explications que vous jugeriez utiles.

RENNES, le 31 mai 2019
Le Président du Directoire, Christian CERRETANI



Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding
Société par actions simplifiée à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 7 500 000 Euros
Siège social : 8 rue du Mont Saint Michel – 35830 BETTON
RCS RENNES 490 597 663

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 27 JUIN 2019**

Le 27 juin 2019, à 15h00, les actionnaires de la SAS Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation du Directeur Général, membre du directoire de la société, à La Croix Tual, 9 rue du Plan, 22440 PLOUFRAGAN.

Les actionnaires présents ou représentés sont les suivants :

- La Caisse Régionale de Crédit Agricole des Côtes d'Armor.
- La Caisse Régionale de Crédit Agricole du Finistère.
- La Caisse Régionale de Crédit Agricole de l'Ille & Vilaine.
- Le Crédit Agricole du Morbihan.

Le bureau de l'Assemblée est composé de Monsieur Pierre-Louis BOISSIERE, en qualité de Président, et de Monsieur Christian CERRETANI, en qualité de Secrétaire. Le bureau constate que tous les actionnaires sont présents ou représentés ainsi qu'un représentant des salariés comme en atteste la feuille de présence jointe au présent procès verbal.

En conséquence, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Le Commissaire aux Comptes de la société, la SA Ouest Conseils Audit.
Le représentant des salariés, dûment convoqué, est présent.

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

- comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- rapport de gestion du Président du Directoire,
- rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice,
- rapport spécial du Commissaire aux Comptes,
- texte des projets de résolutions,

L'Assemblée a pris les décisions suivantes portant sur :

- L'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- Le quitus aux dirigeants et au Commissaire aux Comptes & l'approbation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce,
- L'affectation des résultats dudit exercice,
- Le renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes,
- Les pouvoirs en vue de réaliser les formalités.

Le Président déclare les discussions ouvertes.

Plusieurs observations sont émises au cours des discussions. Personne ne demandant plus la parole, et après avoir lu le texte des projets de résolution, le Président met aux voix ces résolutions.

L'Assemblée a pris les décisions suivantes :



PREMIERE DECISION :

L'Assemblée, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Président du directoire relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 et du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de cet exercice qui se solde par un bénéfice de 957 906 €.

L'Assemblée approuve également les opérations traduites dans les comptes présentés, ou résumées dans le rapport de gestion y compris les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce.

L'Assemblée donne en conséquence aux dirigeants et au Commissaire aux Comptes quitus de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME DECISION :

L'Assemblée décide d'affecter le bénéfice de 957 906 € en report à nouveau.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME DECISION :

L'Assemblée prend acte de l'expiration des mandats de commissaires aux comptes titulaire et suppléant de la société OUEST CONSEIL AUDIT et de M. Dominique DENIEL, et décide de les renouveler dans leurs fonctions, pour une nouvelle période de six exercices jusqu'à la date de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes clos du 31/12/2024.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME DECISION :

L'Assemblée donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de la présente Assemblée Générale pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité relatives ou consécutives aux décisions prises aux termes des résolutions qui précèdent et/ou de résolutions complémentaires.

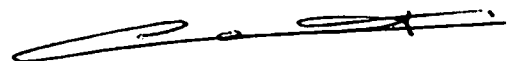
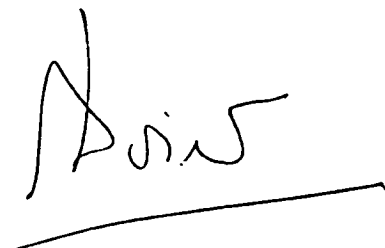
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président déclare la séance levée.

Il a été dressé le présent procès-verbal, qui après lecture a été signé par les membres du bureau.

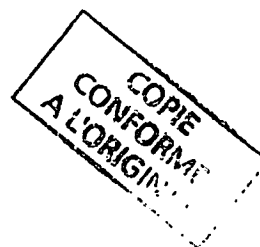
Le Président,
Monsieur **Pierre-Louis BOISSIERE**

Le Secrétaire,
Monsieur **Christian CERRETANI**



Yves BRUN
Dominique DENIEL
Frédérique DENIEL-HOSTIOU
Laëtitia GUILLEMOT
Paul GUILLOU
Hubert HENRY
Pierre-Yves LE CORRE
Florent MICHEL
Odile RICOULT
Mikaël ROCUET
François RODRIGUEZ
David TRIPON

Experts-Comptables
Commissaires aux comptes



Société CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT
HOLDING

8 Rue du Mont Saint-Michel
35830 BETTON

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2018

QUEST CONSEILS QUIMPER

3 allée François Bazin - CS 23023 - 29334 Quimper Cedex
Tél. 02 98 90 00 29 - Fax 02 98 52 14 78 - Email : contactquimper@ouestconseils.fr

Quest Conseils Audit - S.A. au capital de 1 257 400 € - R.C.S. QUIMPER 377 180 195

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre Conseil Régional de Bretagne
Société de commissariat aux comptes membre de la Compagnie Régionale de Rennes

VANNES - AURAY - LORIENT - QUIMPER - BREST



SOMMAIRE

- 1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**
- 2. RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS
REGLEMENTEES**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Aux actionnaires de la société Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding,

▪ Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

▪ Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

▪ Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

.../...

▪ **Vérfications spécifiques**

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

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

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

Nous attestons de la sincérité des informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D.441-4 du Code de Commerce, mentionnées dans le rapport de gestion et de leur concordance avec les comptes annuels.

Autres informations

En application de la loi, nous vous signalons que nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directoire.

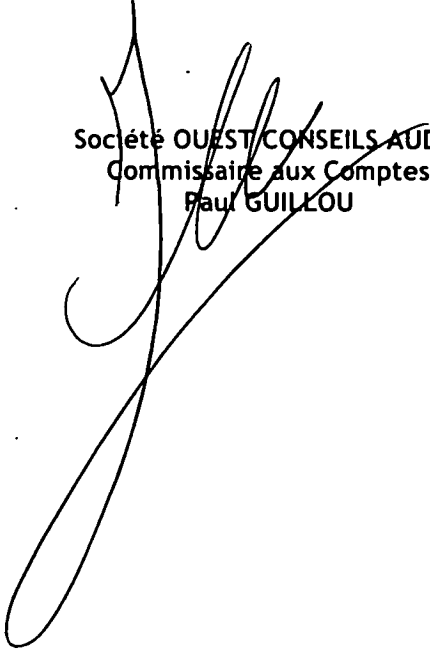
▪ **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

A Quimper, le 5 juin 2019


Société OUEST CONSEILS AUDIT
Commissaire aux Comptes
Paul GUILLOU

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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

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

BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	60 213	60 213	0	3 126
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	28 180	19 091	9 089	23 855
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations mises en équivalence				
Autres participations	22 423 631	15 067 747	7 355 884	6 639 417
Créances rattachées à des participations	17 086		17 086	16 950
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				2 964
Total II	22 529 110	15 147 051	7 382 060	6 686 312
Stocks et en cours				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	827 693		827 693	385 456
Autres créances	7 419 550		7 419 550	7 319 456
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	171 619		171 619	169 713
Charges constatées d'avance (3)	10 408		10 408	13 247
Total III	8 429 270		8 429 270	7 887 873
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)				
Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	30 958 380	15 147 051	15 811 329	14 574 185

Quest Conseils Quimper
SA OUEST CONSEILS AUDIT
3 Allée François Bazin
CS 23023
29334 QUIMPER Cedex
Tél. 02 98 90 00 29 - Fax 02 98 52 14 78

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

17 086

1 049 225

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12	
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 7 500 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	7 500 000	7 500 000	
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves			
	Report à nouveau	-1 428 267	-2 296 258	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	957 906	867 991	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées	26 775	26 775	
	Total I	7 056 414	6 098 508	
	AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
		Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges			
	Total III			
DETTES (1)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	Ouest Conseils Quimper SA OUEST CONSEILS AUDIT 3 Allée François Bazin CS 23023 29334 QUIMPER Cedex Tél. 02 98 90 00 29 - Fax 02 98 52 14 78	455 222 693 877 7 458 837	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales		477 607 84 425 236 570 238 538	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes		20 878	
	Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
		Total IV	8 754 915	8 475 677
		Ecarts de conversion passif (V)		
		TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	15 811 329	14 574 185
	(1) Dont à moins d'un an	7 583 959	7 147 111	

COMPTES DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	1 324 355		1 324 355	1 216 288		108 067	8.89
Chiffre d'affaires NET	1 324 355		1 324 355	1 216 288		108 067	8.89
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation			1 861	3 494		-1 633	-46.74
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			8 060	5 102		2 958	57.97
Autres produits			84	4 145		-4 061	-97.97
Total des Produits d'exploitation (I)			1 334 360	1 229 030		105 331	8.57
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			921 283	640 343		280 940	43.87
Impôts, taxes et versements assimilés			21 211	-9 279		30 490	328.58
Salaires et traitements			253 007	388 922		-135 915	-34.95
Charges sociales			101 545	145 099		-43 554	-30.02
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			9 613	15 240		-5 627	-36.92
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			64 468	56 758		7 709	13.58
Total des Charges d'exploitation (II)			1 371 126	1 237 083		134 043	10.84
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			-36 766	-8 053		-28 713	-356.55
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2018	12	31/12/2017	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)	510 348		149 971		360 377	240.30
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 348		-1 348	-100.00
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	435 644		578 266		-142 622	-24.66
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V	945 992		729 585		216 407	29.66
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	69 177		45 312		23 865	52.67
Intérêts et charges assimilées (4)	51 181		52 383		-1 202	-2.29
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI	120 358		97 695		22 663	23.20
2. Résultat financier (V-VI)	825 634		631 890		193 744	30.66
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	788 868		623 837		165 031	26.45
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital	17 807				17 807	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII	17 807				17 807	
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	279		450		-171	-38.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 934				4 934	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 344				3 344	
Total VIII	8 557		450		8 107	NS
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	9 250		-450		9 700	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	-159 788		-244 604		84 816	34.67
Total des produits (I+III+V+VII)	2 298 160		1 958 614		339 545	17.34
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 340 254		1 090 624		249 630	22.89
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	957 906		867 991		89 915	10.36

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable

510 348

149 971

45 243

44 056

SAS GORIOUX & ASSOCIES

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 15 811 329.29 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1 324 354.87 Euros et dégageant un bénéfice de 957 905.95 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Informations générales complémentaires

Intégration fiscale

La société a opté au cours de l'exercice clos le 31/12/2008 pour le régime d'intégration fiscale instaurée par l'article 68 de la loi n° 87-1060 du 30 décembre 1987. L'intégration fiscale prenant effet au 01/01/2008.

Les sociétés concernées par ce régime d'intégration sont :

- SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT HOLDING (Société mère)
- SAS CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT TRANSACTION
- SAS HABITER DEMAIN
- SA SOGECOPA
- SCI DE L'HYVETTE

La convention d'intégration retenue consiste à :

- allouer aux sociétés bénéficiaires la charge d'impôt correspondant à leur assiette fiscale bénéficiaire,

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- tenir compte, pour déterminer l'assiette fiscale de ces sociétés, des déficits subis pendant la période d'intégration dont elles auraient pu faire état si elles n'avaient pas fait partie du groupe.

Au titre de 2018, le groupe est globalement en position déficitaire.

Informations relatives au CICE

Comptabilisation du Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE)

Le CICE est comptabilisé au rythme de l'engagement. Il est pris en compte au fur et à mesure de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes que la clôture coïncide ou non avec l'année civile.

La comptabilisation du CICE a été réalisée par l'option d'une diminution des charges de personnel au crédit des comptes 649000 et 649100.

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers sont les suivants :

A l'actif du bilan,

- Constatation d'une créance en "compte impôt sur les sociétés" d'un montant de 3 093 €,
Au compte de résultat

- Diminution des charges sociales d'un montant de 2 538 €, compte tenu des variations de provisions.

La société n'étant pas considérée comme PME au sens communautaire, elle n'a pas obtenu le remboursement de sa créance CICE. Les créances 2014, 2015 et 2016 ont fait l'objet d'un préfinancement.

L'utilisation du CICE dans l'entreprise

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises. Au titre de l'année civile écoulée, nous avons dégagé un crédit d'impôt de 9 609 €, que nous avons affecté principalement à des efforts en matière de :

Description des efforts	Montant
- investissement :	
- recherche :	
- d'innovation :	
- formation :	
- recrutement :	
- prospection de nouveaux marchés :	
- transition écologique et énergétique :	
- reconstitution des fonds de roulement :	9 609
Total	9 609

Il n'a donc permis ni de financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni d'augmenter les rémunérations des dirigeants.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
TOTAL	60 213		
Installations générales agencements aménagements divers	6 124		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	55 434		
TOTAL	61 557		
Autres participations	22 090 581		350 277
Prêts, autres immobilisations financières	2 964		
TOTAL	22 093 545		350 277
TOTAL GENERAL	22 215 315		350 277

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres immobilisations incorporelles			60 213	60 213
TOTAL			60 213	60 213
Installations générales agencements aménagements divers		6 124		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		27 253	28 180	28 180
TOTAL		33 377	28 180	28 180
Autres participations	141	- 0	22 440 717	22 440 717
Prêts, autres immobilisations financières	2 964			
TOTAL	3 105	- 0	22 440 717	22 440 717
TOTAL GENERAL	3 105	33 377	22 529 110	22 529 110

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL	57 087	3 126		60 213
Installations générales agencements aménagements divers	2 589	3 534	6 123	
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	35 113	6 297	22 319	19 091
TOTAL	37 702	9 831	28 442	19 091
TOTAL GENERAL	94 789	12 957	28 442	79 304

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Autres immob.incorporelles TOTAL	3 126				
Instal.générales agenc.aménag.divers	3 534				
Matériel de bureau informatique mobilier	6 297				
TOTAL	9 831				
TOTAL GENERAL	12 957				

Etat des provisions

Provisions réglementées	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	26 775				26 775
TOTAL	26 775				26 775

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	15 434 214	69 177	435 644		15 067 747
TOTAL	15 434 214	69 177	435 644		15 067 747
TOTAL GENERAL	15 460 989	69 177	435 644		15 094 522
Dont dotations et reprises financières		69 177	435 644		

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	17 086	17 086	
Autres créances clients	827 693	827 693	
Impôts sur les bénéfices	1 308 212	258 987	1 049 225
Taxe sur la valeur ajoutée	104 939	104 939	
Groupe et associés	5 920 740	5 920 740	
Débiteurs divers	85 658	85 658	
Charges constatées d'avance	10 408	10 408	
TOTAL	8 274 737	7 225 512	1 049 225

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	455 222	205 222	250 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	477 607	477 607		
Personnel et comptes rattachés	49 853	49 853		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	37 720	37 720		
Taxe sur la valeur ajoutée	137 390	137 390		
Autres impôts taxes et assimilés	11 608	11 608		
Groupe et associés	7 564 638	6 643 682	920 956	
Autres dettes	20 878	20 878		
TOTAL	8 754 915	7 583 959	1 170 956	
Emprunts remboursés en cours d'exercice	238 500			

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	37.5000	200 000			200 000

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Install. gén. & agcts div.	Linéaire	10 ans
Matériel de bureau	Linéaire	2 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 10 ans

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis augmenté des frais engagés pour leur acquisition.

Ces frais d'acquisition sont amortis sur une durée de 5 ans. L'amortissement des frais d'acquisition est constaté par une dotation à la provision pour amortissements dérogatoires.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice, la dotation à la provision pour amortissements dérogatoires au titre de l'amortissement des frais d'acquisition des titres est nulle.

La provision pour amortissements dérogatoires constituée au titre de l'amortissement des frais d'acquisition des titres s'élève à 26 775 € au 31/12/2018.

Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Disponibilités en Euros

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	136
Créances clients et comptes rattachés	824 340
Autres créances	28 019
Total	852 495

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	222
Emprunts et dettes financières diverses	45 242
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	75 367
Dettes fiscales et sociales	83 446
Total	204 277

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	10 408
Total	10 408

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	120 358	945 992
Dont entreprises liées	114 420	945 992

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagement en matière de pensions et retraites

(PCG Art. 531-2/9, Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.

Ces derniers se limitent à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.

Le passif social de la société CAB2H au 31/12/2018 s'élève à 7 885 €.

Les engagements en matières d'indemnité de départ à la retraite sont estimés en fonction des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice, évalués selon la méthode rétrospective.

Ce calcul a été obtenu en retenant les critères suivants :

- Taux de charges sociales : 42.6%
- Taux d'actualisation : 2%
- Progression annuelle des salaires : 1%
- Taux de rotation : 5%
- Age de départ à la retraite : 65 ans

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Aux actionnaires de la société Crédit Agricole Bretagne Habitat Holding,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

▪ CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article 15 des statuts, nous avons été avisés des conventions suivantes visées à l'article L. 227-10 du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Convention d'assistance

Une convention d'assistance a été conclue entre votre société et la société Square Habitat Ouest Immobilier (SHOI) à compter du 1^{er} avril 2018. Par cette convention, la société SHOI fait bénéficier à votre société ainsi qu'à ses filiales, de prestations de direction générale, administratives, ressources humaines, juridiques, de marketing et communication, informatiques, conformité et contrôle interne. En contrepartie des prestations fournies, la société SHOI perçoit une rémunération égale au montant des charges et coûts supportés par elle dans le cadre de l'exécution du contrat, majoré forfaitairement de 8 %. Au titre de l'exercice, le montant des prestations facturées par SHOI à votre société s'élève à 386 856 euros HT.

A Quimper, le 5 juin 2019

Société QUEST CONSEILS AUDIT
Commissaire aux Comptes
Paul GUILLOU