

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2007 B 01922

Numéro SIREN : 499 752 293

Nom ou dénomination : HC

Ce dépôt a été enregistré le 08/12/2017 sous le numéro de dépôt 19505

07/13/1922

08 NOV. 2017

17/13/19505

HC
Société par actions simplifiée
Au capital de 31 037 000 euros
Résidence Oxygène - 1401 Avenue du Mondial 98, CS 68214
34 965 Montpellier Cedex 2
499 752 293 RCS Montpellier

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2016

Relatif conforme à l'original

Act

Groupe HC

Etats financiers consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

GROUPE HC

Etats financiers consolidés

Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016

Sommaire

	<u>Page</u>
MISSION D'ETABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDES	3
BILAN CONSOLIDE	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	6
Tableau des flux de trésorerie consolidés	7
Informations relatives au référentiel comptable, Modalités et méthodes de consolidation	8
Informations relatives au périmètre de consolidation	16
Informations permettant la comparabilité des comptes	20
Postes du compte de résultat	23
Postes de l'actif	25
Postes du passif	29

MISSION D'ETABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDES

Rapport de l'expert comptable

Madame, Monsieur,

Conformément à notre lettre de mission, nous avons procédé à l'établissement des comptes consolidés du groupe HC au 31 décembre 2016.

Ces documents qui comprennent le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et les notes aux états financiers consolidés, font apparaître un chiffre d'affaires de 108 042 k€, un résultat net (part du groupe) de 2 688 k€, ainsi qu'un total actif de 232 081k€.

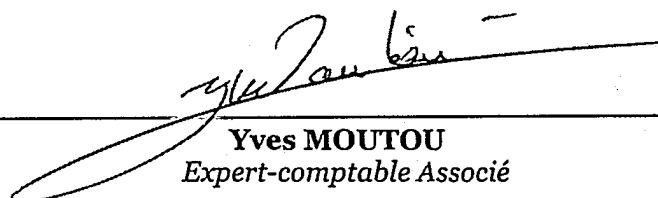
Ils ont été établis sur la base des comptes sociaux, pièces, documents et informations transmis par le groupe.

Les contrôles réalisés ne constituent pas un audit, et en conséquence nous n'exprimons pas d'opinion sur les comptes identifiés ci-dessus.

Nos travaux ont été effectués en conformité avec les diligences définies par notre cabinet dans le cadre des missions d'établissement des comptes consolidés.

Fait à Montpellier,

Le 31 mai 2017



Yves MOUTOU
Expert-comptable Associé

BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2016	31/12/2015
---------------------	-------	------------	------------

ACTIF

Ecarts d'acquisition	9	7 515	7 515
Immobilisations incorporelles	10	14	29
Immobilisations corporelles	11	8 694	8 007
Immobilisations financières	12	295	203
Titres mis en équivalence			
Total de l'actif immobilisé		16 518	15 754

Stocks et en cours de services	13	90 230	79 199
Clients et comptes rattachés	14	87 751	52 773
Autres créances et comptes de régularisation	15	21 966	20 101
Valeurs mobilières de placement	16	-	-
Disponibilités		15 616	17 606
Total de l'actif circulant		215 563	169 678

TOTAL DE L'ACTIF		232 081	185 432
-------------------------	--	----------------	----------------

En milliers d'euros	Notes	31/12/2016	31/12/2015
---------------------	-------	------------	------------

PASSIF

Capital social		31 037	31 037
Primes		-	-
Réserves		23 726	21 079
Réserves de conversion groupe		-	-
Résultat de l'exercice		2 688	2 649
Capitaux propres part du groupe	17	57 452	54 765

Intérêts minoritaires	18	18 901	18 284
------------------------------	-----------	---------------	---------------

Provisions	19	1 861	1 792
Emprunts et dettes financières	20	27 869	21 207
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		22 631	23 771
Autres dettes et comptes de régularisation	21	103 367	65 613

TOTAL DU PASSIF		232 081	185 432
------------------------	--	----------------	----------------

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires		108 042	122 275
Production stockée		11 197	-17 969
Transfert de charges		198	51
Autres produits d'exploitation		1 591	1 309
Produits d'exploitation		121 028	105 666
Achats consommés		(96 397)	(81 611)
Charges externes		(5 874)	(6 419)
Charges de personnel	4	(10 021)	(8 979)
Impôts et taxes		(451)	(397)
Dotations aux amortissements	5	(486)	(442)
Dotations / reprises nettes de provisions		(336)	32
Autres charges d'exploitation		(725)	(553)
Charges d'exploitation		(114 290)	(98 369)
Résultat d'exploitation		6 738	7 297
Résultat financier	6	(695)	(277)
Résultat courant des sociétés intégrées		6 043	7 020
Résultat exceptionnel	7	(2)	(3)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées		6 041	7 017
Impôt sur les résultats	8	(2 081)	(2 374)
Résultat net des sociétés intégrées		3 960	4 642
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	(626)
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		-	(626)
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 960	4 016
Intérêts minoritaires		(1 272)	(1 367)
Résultat net part du groupe		2 688	2 649
Résultat net par action			
Sur la base du nombre moyen d'actions en circulation			
Nombre d'actions		310 070	310 070
Résultat net en euros par action		8.67€	8.54€

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Sommaire

Tableau des flux de trésorerie consolidés	7
Note 1 Principes comptables et règles de consolidation	8
Note 2 Informations relatives au périmètre de consolidation	15
Note 3 Informations permettant la comparabilité des comptes	18
NOTES ANNEXES POSTE DU COMPTE DE RESULTAT	
Note 4 Charges de personnel et effectifs	19
Note 5 Amortissement et provisions	19
Note 6 Résultat financier	19
Note 7 Résultat exceptionnel	20
Note 8 Impôts sur les résultats	20
NOTE ANNEXES POSTES DE L'ACTIF	
Note 9 Ecarts d'acquisition	21
Note 10 Immobilisations incorporelles	22
Note 11 Immobilisations corporelles	22
Note 12 Immobilisations financières	23
Note 13 Stocks et encours	23
Note 14 Clients et comptes rattachés	24
Note 15 Autres actifs et comptes de régularisation	24
Note 16 Valeurs mobilières de placement	25
NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF	
Note 17 Tableau de variation des capitaux propres - groupe	25
Note 18 Tableau de variation des capitaux propres - minoritaires	26
Note 19 Provisions	26
Note 20 Emprunts et dettes financières	28
Note 21 Autres dettes et comptes de régularisation	28
Note 22 Impôts différés	29
AUTRES INFORMATIONS	
Note 23 Rémunérations des organes de Direction	29
Note 24 Evénements postérieurs à la clôture	29
Note 25 Engagements hors bilan	29
Note 26 Grille des stades d'avancement pratiquée par Urbat	30

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Opérations d'exploitation		
Résultat net	3 960	4 016
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissements et provisions	520	1 642
Plus-values sur cessions d'actifs immobilisés	-	-
Variation de la charge d'impôts différés	15	113
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie		
Marge brute d'autofinancement	4 495	5 772
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(11 299)	9 458
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'exploitation	(6 778)	15 230
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(5)	(26)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(1 119)	(51)
Acquisitions d'immobilisations financières	(92)	(4)
Variation des autres immobilisations financières	-	-
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Incidence des variations de périmètre	-	-
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement	(1 216)	(81)
Opérations de financement		
Augmentation / (remboursement) des dettes financières	491	(526)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(658)	(305)
Variation des crédits d'accompagnement	6 171	(10 215)
Variation des comptes courants d'associés	25	-
Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement	6 029	(11 046)
(Diminution) / Augmentation de la trésorerie	(1 990)	4 104
Trésorerie à l'ouverture de la période	17 607	13 503
Variation des valeurs mobilières de placement	-	-
Variation des disponibilités	(1 990)	4 104
Variation des concours bancaires courants	-	-
Trésorerie à la clôture de la période	15 617	17 607

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés

NOTE 1 - PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

Le groupe HC est un acteur majeur de la promotion immobilière dans le Sud de la France, avec des constructions de biens immobiliers neufs réferents.

Promoteur Constructeur Aménageur, HC réalise par l'intermédiaire de sa filiale URBAT PROMOTION des résidences de logements neufs (appartements et villas), en résidence principale, secondaire ou d'investissement (Programmes de logements neufs éligibles en défiscalisation).

Le Groupe réalise ses activités opérationnelles au travers de structures juridiques localisées en France.

1.1 REFERENTIEL ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France. Les principes et méthodes comptables utilisés par le Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015 sont conformes aux dispositions du Règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables applicables aux comptes individuels, sont retraités pour être mis en harmonie avec les principes comptables du Groupe tels qu'ils sont décrits aux paragraphes ci-dessous. Les transactions et comptes réciproques significatifs entre les sociétés consolidées sont éliminés.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

1.2.1 Méthodes de consolidation

Participations dans les filiales sous contrôle exclusif

Les entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, un intérêt de plus de la moitié des droits de vote ou dans lesquelles le Groupe a le pouvoir d'exercer un contrôle exclusif sur les activités, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à compter de la date du transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date à laquelle ce contrôle cesse.

Participations dans les filiales sous influence notable

Les entreprises dans lesquelles le groupe possède, directement ou indirectement, moins de 50 % des droits de vote et sur lesquelles il exerce une influence notable, sont consolidées par mise en équivalence.

Participations dans les filiales sous contrôle conjoint

Les entreprises contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle.

1.2.2 Ecarts d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égal à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

Les écarts d'acquisition positifs sont amortis sur une durée appropriée et font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque des circonstances particulières indiquent que les hypothèses retenues lors de l'acquisition sont remises en cause. Les écarts d'acquisition passifs sont repris au compte de résultat selon des modalités appropriées aux circonstances.

L'écart d'acquisition Urvat Promotion déterminé en 2007 était amorti sur une durée de 20 ans.

Suite à la mise en place de la nouvelle réglementation 2015-07 sur les règles d'amortissement et de dépréciation de l'écart d'acquisition positif applicable à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2016, le Groupe détermine la durée d'utilisation, limitée ou non, de chaque écart d'acquisition, à partir de l'analyse documentée des caractéristiques pertinentes de l'opération d'acquisition concernée, notamment sur les aspects techniques, économiques et juridiques.

Règl. 99-02 § 21130 :

- Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au Groupe, ce dernier n'est pas amorti.
- Lorsqu'il existe, lors de l'acquisition, une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition est amorti linéairement sur cette durée. Toute modification significative de la durée d'utilisation de l'écart d'acquisition est traitée ultérieurement de manière prospective.

Le Groupe apprécie, à chaque clôture des comptes, s'il existe un indice montrant que l'écart d'acquisition a pu perdre de sa valeur.

- Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est comparée à sa valeur actuelle.
- Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.
- Lorsque la durée d'utilisation de l'écart d'acquisition est non limitée, le test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur.
- Les dépréciations comptabilisées ne sont jamais reprises.

La société effectue ces tests de dépréciation en prenant en compte des facteurs multiples dont :

- les résultats d'exploitation actuels et futurs des sociétés acquises,
- les événements ou circonstances significatifs dont l'impact réduirait la juste valeur des actifs incorporels en deçà de leur valeur nette comptable.

Le changement de méthode découlant de la première application de la réglementation 2015-07 sur les règles d'amortissement et de dépréciation de l'écart d'acquisition positif applicable à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2016 a conduit aux changements décrits dans la note 3.2.

1.2.3 Conversion des éléments en devises

Les transactions en monnaies étrangères sont comptabilisées aux taux de change en vigueur à la date des transactions. Les gains et pertes résultant du règlement de ces transactions et de la conversion des actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés au compte de résultat.

Les états financiers consolidés du groupe ainsi que les notes aux états financiers sont présentés en milliers d'euros. Ils ont été préparés sur la base des comptes des sociétés de la zone euro établis en euros.

1.2.4 Date de clôture

Toutes les sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2016.

1.3 - METHODE ET REGLES D'EVALUATION

1.3.1 Application des méthodes préférentielles

L'application des méthodes préférentielles du règlement CRC 99-02 est la suivante :

Application des méthodes préférentielles	Oui Non N/A
Comptabilisation des contrats de location-financement	N/A
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	OUI
Étalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	N/A
Comptabilisation en résultat des écarts de conversion actif / passif	N/A
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	OUI

1.3.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement des brevets. En cas d'indice de perte de valeur, ces immobilisations font l'objet d'une dépréciation.

Les autres immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels amortis linéairement sur une durée d'utilisation moyenne de 3 ans.

1.3.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan consolidé pour leur coût historique d'acquisition.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire sur la base de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Les actifs corporels immobilisés font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur nette comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

Catégories d'immobilisations	Mode	Durée
Construction	Linéaire	20 à 30 ans
Installations générales et agencements	Linéaire	3 à 10 ans
Mobilier et matériel de bureau	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel informatique	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans

Les biens financés en crédit-bail selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessus. La dette correspondante est inscrite au passif. Les biens financés en crédit-bail ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée aux immeubles acquis par la société HC. L'amortissement linéaire a été appliqué sur ces composants. Les durées d'utilisation des différents composants de la construction sont les suivantes :

- Gros Œuvre : 40 ans.
- Etanchéité, Façades, Menuiseries extérieures : 20 à 25 ans.
- Installations Générales : 15 ans.
- Agencements : 10 ans.

La société HC a acquis des locaux:

- en mai 2012 : bâtiment A de l'immeuble Oxygene ;
- en novembre 2013 : local du bâtiment B de l'immeuble Oxygene ;
- en décembre 2014 : local et parkings de l'immeuble Europe Elysée ;
- en décembre 2016 : local commercial de l'immeuble Clos Saint-Barnabé ;
- en décembre 2016 : local commercial de l'immeuble Bd Saint-Michel ;
- en décembre 2016 : quatre appartements de l'immeuble Le Cottage.

La méthode de comptabilisation des composants et les durées d'utilisation des différents composants retenues sont les mêmes que celles présentées ci-dessus.

1.3.4 Titres de participations non consolidés et autres immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés sont inscrits au bilan pour leur valeur brute, soit au coût d'acquisition, soit à leur valeur d'apport, majorée des frais accessoires. Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation car la participation du groupe est inférieure à 20 % ou parce qu'il y a absence de contrôle ou d'influence notable exercée sur elles par le groupe. Le détail des titres non consolidés figurent en note 12. Une dépréciation est constatée, le cas échéant, en fonction de la valorisation de ces participations.

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées sont évalués à leur valeur nominale. Ces éléments sont, le cas échéant, dépréciés pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

1.3.5 Stocks et en-cours

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend notamment le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût de construction et d'aménagement.

L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charge de l'exercice.

Le groupe applique la méthode préférentielle de l'avancement pour la prise en compte des résultats des opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure au coût de revient.

1.3.6 Créances

Les créances clients représentent les créances nées de l'enregistrement du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement des programmes. Elles se composent des éléments suivants :

- les appels de fonds, réalisés auprès des clients à différentes étapes des travaux conformément à la réglementation en vigueur, non encore réglés ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice.

Ce décalage génère la majeure partie de ces créances ; ces créances sont non exigibles.

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations constituées lorsque la valeur de réalisation des créances exigibles est inférieure à la valeur comptable.

1.3.7 Imposition différée

Des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs figurant au bilan consolidé et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables, selon la méthode du report variable. Le taux d'impôt utilisé est le taux d'impôt applicable lors du reversement des différences temporaires, tel qu'il résulte des lois et règlements en vigueur à la date de clôture de l'exercice.

Les actifs nets d'impôts différés ne sont pas constatés lorsque leur réalisation future présente un caractère aléatoire.

1.3.8 Provisions

Des provisions sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit des tiers, sans contrepartie au moins équivalente pour la société.

A son départ en retraite, le personnel des sociétés du groupe perçoit des indemnités de fin de carrière selon les règles définies dans la convention collective ou l'accord d'entreprise.

Les engagements des sociétés du groupe figurent au passif du bilan en provisions pour charges.

Le montant de l'engagement est calculé selon une méthode actuarielle qui tient compte du taux de rotation des salariés, de leur espérance de vie, du taux de progression des salaires et d'un taux d'actualisation.

Les paramètres de calcul, adoptés au 31 décembre 2016, sont les suivants :

- Méthode retenue : rétrospective
- Age de la retraite : 65 ans
- Départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 48 % (Cadres) et 45 % (Non Cadres)
- Convention collective : Promotion construction
- Taux de progression annuel des salaires : 3 %
- Taux d'actualisation retenu : 1,5 %
- Taux de turn-over : 7 % constant
- Table de mortalité : INSEE 2010-2012

1.3.9 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel enregistre l'ensemble des éléments qui, du fait de leur nature ou de leur montant, ne peuvent pas être rattachés aux activités ordinaires de l'entreprise.

Les éléments exceptionnels provenant de l'activité ordinaire sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise, soit parce qu'ils sont anormaux dans leur montant ou leur incidence, soit parce qu'ils surviennent rarement.

1.3.10 Trésorerie

Pour l'établissement du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie est composée des caisses, des dépôts à vue dans les banques, des placements à court terme très liquides (valeurs mobilières de placement), nets des découverts bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Dans le bilan, les découverts bancaires sont inclus dans les dettes financières.

1.3.11 Résultat net par action

Le résultat net par action est calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation dans le courant de l'exercice.

1.3.12 Comptabilisation des opérations de promotion

Méthode de l'avancement pour les contrats à long terme :

Les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 622.1 et suivants du Plan Comptable Général.

Depuis le 1er janvier 2000, la méthode à l'avancement est considérée par le Comité de la Réglementation Comptable comme la méthode préférentielle (Règlement 99.02) pour la comptabilisation des contrats à long terme. Cette méthode est celle retenue par le groupe HC.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement ;
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé ;
- Dans le cas où le résultat pourrait être déterminé de manière fiable, si le résultat à terminaison estimé est négatif, une perte à terminaison doit être constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement ;

Le pourcentage global du programme s'entend du produit :

- de l'avancement des opérations déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;
- et de l'avancement des dépenses déterminées par référence à la grille des stades d'avancement pratiquée par URBAT PROMOTION (cf. note 26).

1.3.13 CICE

Le groupe comptabilise le CICE en moins des charges de personnel conformément à la note d'information de l'ANC du 28 février 2013.

Au 31 décembre 2016, l'impact du CICE s'élève à la somme de 115 679 euros.

Il a notamment permis le financement de dépenses d'investissement, de formation et de recrutement.

1.4 – RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

Les retraitements suivants ont été effectués dans les comptes sociaux des filiales :

1.4.1 Transactions intra-groupe

Les opérations réalisées entre les sociétés du groupe et figurant dans les comptes individuels au bilan et au compte de résultat sont neutralisées dans les comptes consolidés.

1.4.2 Profits internes

Les plus ou moins-values réalisées sur cessions internes d'immobilisations corporelles, incorporelles ou financières sont éliminés du compte de résultat.

Les stocks de programmes sont retraités des profits internes réalisés par les sociétés dans le cadre de la facturation des honoraires de gestion de programme aux Sociétés civiles de Construction-Vente.

Les frais de commercialisation comptabilisés en stocks dans les sociétés civiles de construction vente sont retraités du profit interne réalisé dans la cadre de la facturation des honoraires de commercialisation.

1.4.3 Participation des salariés

La participation des salariés est reclassée conformément au règlement 99-02 du CRC dans le résultat d'exploitation dans le poste « charges de personnel ».

1.5 – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des postes financiers du bilan réalisable (ou payable), dans un délai inférieur à un an soit :

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités,
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement au 31 décembre, mais non encore échues,

- Les soldes bancaires créditeurs, ne faisant pas l'objet d'une confirmation à plus d'un an par un établissement financier, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent.

Les crédits d'accompagnements sont traités en tant que dette financière et mentionnés parmi les opérations de financement (non inclus dans la trésorerie passive).

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond, aux entrées ou sorties de périmètre (par acquisition), mais également aux variations de pourcentage de détention du groupe dans les filiales au cours de l'exercice. Les créations de sociétés sont sans incidence sur cette ligne du tableau des flux de trésorerie. En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

La ligne « amortissements et provisions » ne comprend pas les dotations et reprises de provision sur actif circulant.

NOTE 2 - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif, conjoint ou une influence notable.

Sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation

Société	N° Siret	31/12/2016		31/12/2015		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
HC	499 752 293	100%	100%	100%	100%	IG
URBAT PROMOTION	352 588 727	69%	69%	69%	69%	IG
URBAT & CIE	309 541 779	100%	69%	100%	69%	IG
72 BD MIREILLE LAUZE	451 916 605	70%	48%	70%	48%	IG
ESPACE CONCORDE	478 613 839	100%	69%	100%	69%	IG
LA TOUR SAINTE	482 268 174	100%	69%	100%	69%	IG
LE CLOS DE LA GRANIERE	451 916 530	70%	48%	70%	48%	IG
LES EBENISTES	480 879 238	100%	69%	100%	69%	IG
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440 167 146	70%	48%	70%	48%	IG
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447 759 598	80%	55%	80%	55%	IG
OXYGENE	491 761 680	100%	69%	100%	69%	IG
PRES ARENES	493 133 318	100%	69%	100%	69%	IG
SAINT GABRIEL	494 075 286	100%	69%	100%	69%	IG
VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433 395 654	70%	48%	70%	48%	IG
VILLAGE ESCALQUENS	493 047 021	85%	59%	85%	59%	IG
PEYRE PLANTADE	333 336 766	50%	34%	50%	34%	IP
LES JARDINS DE LA LIRONDE	443 952 510	50%	34%	50%	34%	IP
TREVILLE	500 836 846	100%	69%	100%	69%	IG
LE BRUNEL	502 712 516	100%	69%	100%	69%	IG
BOULEVARD SAINT JEAN	504 705 336	100%	69%	100%	69%	IG
JARDINS D'Espagne	504 621 319	100%	69%	100%	69%	IG
LE CLOS SAINT BARNABE	518 302 385	100%	69%	100%	69%	IG
LES JARDINS DE MONTOLIVET	519 447 759	100%	69%	100%	69%	IG
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521 280 867	100%	69%	100%	69%	IG
LE HAMEAU DES TROIS LUCS	525 183 380	100%	69%	100%	69%	IG
ESSENCIA	523 057 743	100%	69%	100%	69%	IG
COTEAUX ALBERA	529 591 026	100%	69%	100%	69%	IG
ANGLE 109	531 949 709	100%	69%	100%	69%	IG
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533 755 195	100%	69%	100%	69%	IG
AVENUE DE FRONTON	533 804 993	100%	69%	100%	69%	IG
VILLA MERMOZ	533 755 153	100%	69%	100%	69%	IG
LES CLOS FLEURI	533 805 644	100%	69%	100%	69%	IG
LE MAS D'INGRIL	535 270 516	100%	69%	100%	69%	IG

Société	N° Siret	31/12/2016		31/12/2015		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
LE COTEAUX DU PAS REDON	537 511 412	100%	69%	100%	69%	IG
VALLON DES CAILLOLS	534 228 168	100%	69%	100%	69%	IG
LES RESTANQUES	537 513 277	100%	69%	100%	69%	IG
PREMIERE LIGNE	538 235 649	100%	69%	100%	69%	IG
VILLA POMPIDOU	538 678 350	100%	69%	100%	69%	IG
RUE TOLSTOI	539 407 213	100%	69%	100%	69%	IG
DOMAINE DE GASCOGNE	539 698 431	100%	69%	100%	69%	IG
CAP SEYNE	751 349 713	100%	69%	100%	69%	IG
LE CLOS BOLMON	752 976 662	100%	69%	100%	69%	IG
COTE SUD	752 651 638	100%	69%	100%	69%	IG
VILLA SAINT CLEOPHAS	752 651 299	100%	69%	100%	69%	IG
AVENUE JULES JULIEN	752 976 746	100%	69%	100%	69%	IG
VIA DOMITIA	750 100 232	100%	69%	100%	69%	IG
AVENUE MARCEAU	754 065 894	100%	69%	100%	69%	IG
PARVIS DES OLIVIERS	754 044 519	100%	69%	100%	69%	IG
RUE REGUELONGUE	754 044 600	100%	69%	100%	69%	IG
AV MARCEL DELPRAT	789 850 880	100%	69%	100%	69%	IG
590 ROUTE DE NIMES	790 262 786	100%	69%	100%	69%	IG
CORNEBARRIEU	790 262 711	100%	69%	100%	69%	IG
CHATEAUBANNE III	790 833 362	100%	69%	100%	69%	IG
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433 970 837	50%	34%	50%	34%	IP
BOULEVARD VAUBAN	802 348 961	100%	69%	100%	69%	IG
LE ROYAL	794 084 384	100%	69%	100%	69%	IG
LE CLOS LEVEQUE	794 714 261	100%	69%	100%	69%	IG
COTE 7 EME	793 467 499	100%	69%	100%	69%	IG
SIX FOURS VILLAGE	797 778 883	100%	69%	100%	69%	IG
5 AVENUE DE NICE	797 778 859	100%	69%	100%	69%	IG
LE VERGER RIMBAUD	797 778 875	100%	69%	100%	69%	IG
LES PLANS DU REDON	794 714 386	100%	69%	100%	69%	IG
COTE VILLAGE	799 670 062	100%	69%	100%	69%	IG
LES REMPARTS ST MICHEL	799 670 112	100%	69%	100%	69%	IG
LE CLOS DES AVANT-MONTS	799 674 866	100%	69%	100%	69%	IG
LES HAUTS DU PARC	804 728 798	100%	69%	100%	69%	IG
SAINT LAZARE FONCIER	801 204 363	100%	69%	100%	69%	IG
FRONTIGNAN LA PEYRADE	802 611 293	100%	69%	100%	69%	IG
LE CIGALON	803 204 064	100%	69%	100%	69%	IG
LES JARDINS DU METRO	807 632 377	100%	69%	100%	69%	IG
CARRE SAINT JEAN	807 632 450	100%	69%	100%	69%	IG
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808 529 671	100%	69%	100%	69%	IG
AVENUE GEORGES FRECHE	809 524 671	100%	69%	100%	69%	IG
PORTE DU SUD LATTES	809 524 309	100%	69%	100%	69%	IG

Société	N° Siret	31/12/2016		31/12/2015		Méthode de consolidation (1)
		% contrôle	% intérêt	% contrôle	% intérêt	
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809 613 417	100%	69%	100%	69%	IG
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811 348 085	100%	69%	100%	69%	IG
LE PLAN DU CASTELLET	812 454 585	100%	69%	100%	69%	IG
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812 453 709	100%	69%	100%	69%	IG
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813 545 076	100%	69%	100%	69%	IG
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812 943 231	100%	69%	100%	69%	IG
45BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813 542 743	100%	69%	100%	69%	IG
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813 542 446	100%	69%	100%	69%	IG
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814 381 000	100%	69%	100%	69%	IG
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815 154 752	100%	69%	100%	69%	IG
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	817 409 295	100%	69%	100%	69%	IG
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817 408 586	100%	69%	100%	69%	IG
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817 406 507	100%	69%	100%	69%	IG
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817 483 597	100%	69%	100%	69%	IG
CHEMINPUJIBET TOULOUSE	817 483 522	100%	69%	100%	69%	IG
UP IMMO GESTION	814 746 616	100%	69%	100%	69%	IG
QUAI DU VERDANSON	335 130 126	100%	100%	100%	100%	IG
CIMMO (*)	821 398 732	100%	69%			IG
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER (*)	819030214	100%	69%			IG
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS (*)	819023763	100%	69%			IG
RUE MARIUS BERLIET LYON (*)	819986357	100%	69%			IG
BOULEVARD PRAT ISTRES (*)	820241107	100%	69%			IG
RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER (*)	820238335	100%	69%			IG
LOISIRS 113 (*)	421109620	100%	69%			IG
RUE LACHE BEAUZELLE (*)	821641065	100%	69%			IG
RUE PREVOT D'AUGIER SETE (*)	821847373	100%	69%			IG
203 RUE DES CAMOIN (*)	822267555	100%	69%			IG
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS (*)	821662806	100%	69%			IG
ZAC OVALIE MONTPELLIER (*)	822679213	100%	69%			IG
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS (*)	823273099	100%	69%			IG
105 ROUTE DE LYON AVIGNON (*)	823340831	100%	69%			IG
FERDINAND DE LESSEPS AIX (*)	823828561	100%	69%			IG
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN (*)	824061394	100%	69%			IG
CAP MER LATTES (*)	824459049	100%	69%			IG
RUE DHUODA NIMES (*)	824452106	100%	69%			IG
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES (*)	825014756	100%	69%			IG
ST BARNABE 13004 (*)	822 586 137	50%	34%			IP
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU (*)	827681909	100%	69%			IG

(*) Sociétés créées en 2016

(1) IG : Intégration Globale

I.P. : Intégration Proportionnelle

MEE : Mise En Equivalence

Siège social des sociétés du périmètre

Le siège social des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation est le suivant :

St Barnabe 13004 :

Etoile Richter

80 Place Ernest Granier

CS 19501

34000 Montpellier

Autres sociétés :

1401, Avenue du Mondial 98

34000 Montpellier

Sociétés exclues du périmètre de consolidation

Les sociétés suivantes ont été exclues du périmètre de consolidation :

- Les jardins du centre (société dans laquelle le groupe exerce une influence non significative).
- C Patrimmo (société qui était en-cours de constitution en décembre 2016 et dont la contribution est jugée non significative).

NOTE 3 - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES

3.1 - INFORMATIONS RELATIVES AUX VARIATIONS DE PERIMETRE

Entrées dans le périmètre de consolidation :

Les sociétés suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2016.

Créations (20 sociétés) :

- RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER
- RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS
- RUE MARIUS BERLIET LYON
- BOULEVARD PRAT ISTRES
- RUE PROFESSEUR TEDENAT MONTPELLIER
- RUE DE LATCHÉ BEAUZELLE
- RUE PREVOT D'AUGIER SETE
- 203 ROUTE DES CAMOINS MARSEILLE
- GAUDRADE PUGET SUR ARGENS
- ZAC OVALIE LOT 20A MONTPELLIER
- SALETTES MANSET CASTANET-TOLOSAN
- 105 ROUTE DE LYON AVIGNON
- MONTEE SAINT ROCH COGOLIN
- FERDINAND DE LESSEPS AIX
- CAP MER LATTES
- RUE DHUODA NIMES
- CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES
- ST BARNABE
- IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU
- CIMMO

Acquisition (1 société civile de construction vente) :

- LOISIRS 113

Restructurations internes

Liquidation de sociétés (7 sociétés civiles de construction-vente) :

- AVENUE DE TOULOUSE
- PARC SUD
- VICTOR DEQUE
- PORTE GAMBETTA
- CHEMIN DE SABLAUSSOU
- RUE SULLY
- PARC ELYSEE CASTELNAU

Dissolution sans liquidation de 7 SCCV (sociétés civiles de construction-vente) emportant Transmission Universelle de leur Patrimoine :

- LE PARC DE BEAUVOIR
- LE CHATEAU DE POMPERTUZAT
- LE SCRIBE
- CHATEAUBANNE
- CLAIRVAL
- RUE SAINT REMY
- VILLA MARIE

3.2 - INFORMATION RELATIVE AUX CHANGEMENTS COMPTABLES

a) Changement de méthode comptable – Amortissement des écarts d'acquisition :

Comme indiqué dans la note 1 Principes comptables et règles de consolidation - 1.2.2 Ecarts d'acquisition, un changement de méthode est intervenue au cours de l'exercice 2016 sur le traitement de l'amortissement des écarts d'acquisitions.

Depuis le 1er janvier 2016, l'application du règlement de l'ANC 2015-07 a entraîné une modification du traitement de l'amortissement de l'écart d'acquisition.

Comme l'y autorise ce règlement, le groupe a choisi d'évaluer la durée d'utilisation de l'écart d'acquisition Urvat Promotion.

Il en résulte que ce dernier n'a pas de durée d'utilisation limitée, en conséquence le groupe n'amortit plus l'écart d'acquisition, mais procèdera chaque exercice à un test de dépréciation qu'il y ait ou non un indice de perte de valeur.

Au 31 décembre 2016, la valeur actuelle de l'écart d'acquisition est supérieure à la valeur comptable de ce dernier, aucune dépréciation n'a été constatée.

Si la société avait continué à amortir l'écart d'acquisition de la société URBAT, une dotation aurait été comptabilisée pour 626K et le résultat aurait été ainsi diminué de ce montant.

b) Changement d'estimation comptable – Profits internes sur refacturation des honoraires de gestion et de commercialisation :

De manière à améliorer l'information financière relative à l'élimination des profits internes sur honoraires (cf. § 1.4.2), il a été défini un taux de marge fixe de 7,5% correspondant à l'excédent brut d'exploitation (EBE) sur longue période chez Urbat Promotion. Il est convenu que ce taux reste fixe sauf variation à la hausse ou à la baisse de 5 points.

En 2015 un taux de marge sur charges variables moyen calculé sur trois années consécutives était appliqué.

L'amélioration de la définition de la marge constitue un changement d'estimation dont l'impact sur le résultat net consolidé s'élève à 929k€. Sans cela les comptes 2016 auraient été les suivants :

COMPTE PRO-FORMAT / ACTIF				2016.12		COMPTE PRO-FORMAT / PASSIF		2016.12	
En millier d'euros				Valeurs brutes	Amort. Prov	Valeurs nettes	En millier d'euros		
Immobilisations incorporelles	278	(264)	14				Capital		31 037
Ecart d'acquisition	12 525	(5 010)	7 515				Primes liées au capital		
Immobilisations corporelles	11 249	(2 555)	8 694				Réserves		23 726
Immobilisations financières	295		295				Réserves de conversion groupe		
Titres mis en équivalence							Résultat de l'exercice		2 045
Total Actif Immobilisé	24 347	(7 829)	16 518				Total Capitaux Propres		56 808
Stocks et en-cours	88 836		88 836				Intérêts hors groupe		18 615
Clients et comptes rattachés	87 787	(36)	87 751				Total Intérêts Minoritaires		18 615
Autres créances et comptes de rég.	22 887	(457)	22 430				Total Autres Fonds Propres		0
Valeurs mobilières de placement							Total Provisions Risques et Charges		1 861
Disponibilités	15 616		15 616				Dettes financières		27 869
Total Actif Circulant	215 128	(493)	214 635				Dettes d'exploitation		22 631
Charges à répartir							Autres dettes et comptes de rég.		103 368
Total Actif	239 475	(8 322)	231 153				Total Dettes		153 868
							Total Passif		231 153

COMPTE PRO-FORMAT / RESULTAT

En millier d'euros	2016.12
Chiffre d'affaires	108 042
Production stockée	9 804
Production immobilisée	
Transfert de charges	198
Autres produits d'exploitation	1 591
Total Produits d'Exploitation	119 635
Achats consommés	(96 397)
Charges externes	(5 874)
Impôts et taxes	(451)
Charges de personnel	(10 021)
Variations nettes des amort. et prov.	(822)
Autres charges	(725)
Total Charges d'Exploitation	(114 290)
Résultat d'Exploitation	5 345
Résultat Financier	(695)
Résultat Courant des sociétés intégrées	4 650
Résultat Exceptionnel	(2)
Impôt	(1 617)
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 031
Part revenant aux intérêts minoritaires	986
RESULTAT NET PART DU GROUPE	2 045

NOTE 4 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Salaires bruts	(7 002)	(6 308)
Charges sociales	(3 019)	(2 671)
Total	(10 021)	(8 979)

L'effectif moyen du groupe a évolué de la façon suivante : 127 126

Personnel salarié	31/12/2016	31/12/2015
Cadres	75	73
Non cadres	52	53

NOTE 5 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(55)	(16)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(431)	(426)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(364)	(190)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(259)	(904)
Total dotations	(1 109)	(1 536)

Reprises provisions sur actif circulant	97	796
Reprises provisions pour risques et charges	190	330

Total reprises	287	1 126
-----------------------	------------	--------------

NOTE 6 – RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier net s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'intérêts et assimilées	(789)	(344)
Produits sur participations, valeurs mobilières et créances immobilisées	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Différences positives / (- négatives) de change, nettes	-	-
Reprises / (- dotations) nettes aux provisions financières	-	-
Autres produits et charges financières	94	67
Résultat financier	(695)	(277)

NOTE 7 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Plus ou moins values sur cessions et sorties de titres consolidés	-	-
Reprises / (- dotations) nettes de provisions exceptionnelles	-	-
Autres	(2)	(3)
Résultat exceptionnel	(2)	(3)

NOTE 8 – IMPOTS SUR LES RESULTATS

La ventilation des impôts inscrits au compte de résultat est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Impôts courants	(1 893)	(2 270)
Impôts différés	(189)	(104)
Charge d'impôts	(2 081)	(2 374)

La charge d'impôts courants est égale au montant d'impôts sur les bénéfices dû aux administrations fiscales au titre de l'exercice considéré, en application des règles et des taux en vigueur. La charge d'impôts différés est déterminée conformément à la méthode décrite en Note 1 - § 1.3.7.

Pour l'exercice 2016, le principal élément composant le montant d'impôts différés est lié au retraitement des honoraires de commercialisation et de gestion net de marge interne.

Taux d'impôt effectif

Le taux effectif d'impôt qui ressort au compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Taux d'impôt courant en France	33,33%	33,33 %
<u>Résultat avant impôts</u>	6 042	6 391
<u>Montant de l'impôt théorique correspondant</u>	2 014	2 130
Amortissement des écarts d'acquisition	-	209
Différences permanentes	20	18
Contribution supplémentaire d'Impôt Société (3,3%)	37	45
Régime mère-filles (QP 5% dividendes)	25	11
Autres (*)	(14)	(39)
<u>Montant réel de l'impôt</u>	<u>2 081</u>	<u>2 374</u>
Taux effectif d'impôt	34,45%	37,15%

(*) – Principalement le CICE.

NOTE 9 – ECARTS D'ACQUISITION

Aucun écart d'acquisition nouveau constaté sur l'exercice 2016 :

En milliers d'euros	31/12/2015	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2016
---------------------	------------	------------------------	--------------	------------	------------

Valeurs brutes

Urbat Promotion	12 526	-	-	-	12 526
Total	12 526	-	-	-	12 526

Amortissements

Urbat Promotion	(5 010)	-	-	-	(5 010)
Total	(5 010)	-	-	-	(5 010)

Valeur nette	7 515	-	-	-	7 515
---------------------	--------------	----------	----------	----------	--------------

Comme indiqué au paragraphe 1.2.2 relatif au traitement des écarts d'acquisition, le groupe applique depuis le 1^{er} janvier 2016 le règlement de l'ANC 2015-07. L'écart d'acquisition n'est plus amorti.

NOTE 10 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les mouvements au cours de la période se présentent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2015	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Valeurs brutes					
Concessions & brevets et droits similaires	344	-	5	(71)	278
Autres	-	-	-	-	-
Total	344	-	5	(71)	278
Amortissement					
Concessions & brevets et droits similaires	(315)	-	(20)	71	(264)
Autres	-	-	-	-	-
Total	(315)	-	(20)	71	(264)
Valeur nette	29				14

NOTE 11 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les variations des différentes catégories d'immobilisations corporelles se présentent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2015	Variation de périmètre	Augmen- tation	Diminution	Mvts	31/12/2016
Valeurs brutes						
Terrain	1 009	-	123	-	-	1 132
Constructions	8 094	-	920	(16)	-	8 998
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	1 029	-	90	-	-	1 119
Total	10 132	-	1 133	(16)	-	11 249
Amortissements						
Constructions	(1 631)	-	(318)	-	-	(1 949)
Autres immobilisations corporelles	(495)	-	(112)	-	-	(607)
Total	(2 125)	-	(430)	-	-	(2 555)
Valeur nette	8 007					8 694

NOTE 12 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont essentiellement composées des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Prêts et cautions nets	195	203
Valeur nette des titres non consolidés	100	-
Valeur nette	295	203

Les titres de participation correspondent à la société PatrImmo qui était en-cours de constitution en décembre 2016.

Titres mis en équivalence :

Néant.

NOTE 13 – STOCKS ET ENCOURS

Les stocks se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2015	Variation	31/12/2016
Encours de production de biens	78 763	11 213	89 976
Stocks de produits intermédiaires et finis	438	(229)	209
Marchandises	-	48	48
Dépréciation	(3)	-	(3)
Valeur nette	79 199		90 230

Le montant des stocks s'élève à 90,2m€ et représente 38,88% du total de l'actif à fin 2016 contre 42,72% à fin 2015.

NOTE 14 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Les créances clients se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Valeurs brutes	87 787	52 773
Dépréciation	(36)	-
Valeur nette	87 751	52 773

L'augmentation des créances clients s'explique par la hausse significative du nombre d'actes signés en 2016.

NOTE 15 – AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION

Les autres créances et comptes de régularisations se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Autres créances	9 345	7 715
Actifs d'impôts différés	1 027	989
Etat impôts sur les bénéfices	529	103
Etat créances fiscales - hors impôt société	9 474	9 157
Personnel et organismes sociaux	4	5
Comptes courants	759	868
Charges constatées d'avance	1 285	1 454
Dépréciation	(457)	(190)
Valeur nette	21 966	20 101

Les autres créances ont toutes une échéance inférieure à un an.

Les impôts différés sont présentés en net dans les comptes consolidés. Compte tenu des écritures constatées sur l'exercice, la position nette est un impôt différé actif, constaté en autres créances.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 9,3m€ est composé principalement par :

- 2,2m€ de la SSCV Malbosc relatif au contentieux en-cours avec les acquéreurs du programme. Cette somme sera couverte par les assurances;
- 1,1m€ de la SCCV Espace Concorde relatif à un contentieux. Cette somme est provisionnée à hauteur de 50%.
- 4,1m€ de Urvat Promotion relatif à des avances sur des opérations immobilières en cours de lancement ou en cours d'étude ;
- le solde se rapporte à des comptes prorata (avances de frais aux différents corps d'état du programme) et à des sommes séquestrées chez les notaires dans le cadre d'opérations immobilières.

Le montant des dépréciations se rapporte aux avances sur des programmes à l'étude qui présentent un risque de non lancement

Le poste « Etat créances fiscales – hors impôt société » correspond principalement à de la TVA.

NOTE 16 – VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Néant.

NOTE 17 - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – PART DU GROUPE

En milliers d'euros	Nombre d'actions	Capital Social	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	310 370	31 037	19 243	1 834	52 114
Affectation du résultat			1 834	(1 834)	-
Dividendes versés			-	-	-
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	2 649	2 649
Autres mouvements			2	-	2
N-1	310 370	31 037	21 079	2 649	54 765
Affectation du résultat			2 649	(2 649)	-
Dividendes versés			-	-	-
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	2 688	2 688
Autres mouvements			-	-	-
N	310 370	31 037	23 727	2 688	57 452

La situation consolidée à fin 2016 est essentiellement impactée par le résultat de la période qui s'élève à 2,7 M€

NOTE 18 - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES – INTERETS MINORITAIRES

En milliers d'euros	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	16 175	1 028	17 203
Affectation du résultat	1 028	(1 028)	-
Dividendes versés	(305)	-	(305)
Part des minoritaires dans le résultat	-	1 366	1 366
Variation de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	20	-	20
N-1	16 918	1 366	18 284
Affectation du résultat	1 366	(1 366)	-
Dividendes versés	(655)	-	(655)
Part des minoritaires dans le résultat	-	1 272	1 272
Variation de périmètre	-	-	-
Autres Mouvements	-	-	-
N			18 901

NOTE 19 – PROVISIONS

Les provisions s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2015	Dot.	Rep.	Autres invts	31/12/2016
Provisions pour risques	1 626	229	(190)	-	1 665
Provisions pour charges	166	29	-	-	195
Valeur nette	1 792	258	(190)	-	1 860

Les provisions pour charges correspondent à la provision pour engagement de retraite.

Provisions pour litiges :

FONTAINES DE MALBOSC

Une provision pour risques de 148 K€ a été constatée dans les comptes de la société URBAT PROMOTION SAS au 31 décembre 2011 afin de couvrir les coûts d'un sinistre intervenu sur un ensemble immobilier porté par la SCCV « LOTS 20 et 21 MALBOSC ». Cette société est une filiale à 80 % de la société URBAT PROMOTION SAS. Les conclusions définitives de l'expert technique ont été déposées en Janvier 2010.

L'expert a conclu à la reconstruction-démolition des immeubles et confirme les parts de responsabilité retenues dans son pré rapport, imputables à chaque intervenant dans cette opération.

Par jugement confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Montpellier en date du 10 février 2009 et par un arrêt de la cour de cassation en date du 16 décembre 2009, la compagnie d'assurance est tenue dans le cadre de la garantie dommage ouvrage de financer le coût de la démolition-reconstruction.

La SCCV est dégagée de toute responsabilité. La responsabilité de la société URBAT PROMOTION SAS étant retenue en tant que maître d'œuvre d'exécution, conduit à constater une provision pour risque dans les comptes sociaux d'un montant de 148 K€.

Au 31 décembre 2012, la provision a été recalculée en tenant compte du coût réel des travaux et s'élevait à 156 K€.

Un complément de provision a été passé sur 2015 et 2016 pour 3 K€ par an, correspondant à des frais d'avocat. La provision s'élève donc à 162 K€ au 31/12/2016.

SBMT NK CONSTRUCTION

Correspond au programme TREVILLE.

Un problème a été rencontré sur le programme TREVILLE, opération située sur Toulouse (réalisation d'immeuble collectif ainsi que des villas) concernant le bâtiment G et H (immeuble collectif - organisme social Colomiers Habitat). L'organisme a en effet constaté des fissures en façades ainsi que sur les Villas.

Les enjeux financiers pour URBAT dans ce dossier incluent non seulement les recours mais également les garanties de l'assureur ALLIANZ IARD.

Les enjeux financiers pour URBAT après recours et garantie d'ALLIANZ s'élèvent en l'état à la somme de 103 K€ pour les villas et 9 K€ pour les bâtiments G et H appartenant à COLOMIERS HABITAT. Une provision de 114 K€ a donc été constituée dans les comptes au 31/12/2015 (112 K€ d'enjeux financiers et 2 K€ de frais d'avocats). Pas de modification de la provision sur 2016.

08 NOV. 2017

HC
Société par actions simplifiée
Au capital de 31.037.000 euros
Résidence Oxygène - 1401 Avenue du Mondial 98- CS 68214
34 965 Montpellier Cedex 2
499 752 293 RCS Montpellier

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Selon les dispositions de l'article L. 233-26 du code de commerce, nous vous présentons les comptes consolidés du Groupe HC.

Les comptes consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France. Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable le 29 avril 1999 actualisé par le règlement 2005-10 du 3 novembre 2005.

PRESENTATION DU GROUPE HC

Le groupe HC est un acteur majeur de la promotion immobilière dans le Sud de la France, avec des constructions de biens immobiliers neufs référents.

Promoteur Constructeur Aménageur, HC réalise par l'intermédiaire de sa filiale URBAT PROMOTION des résidences de logements neufs (appartements et villas), en résidence principale, secondaire ou d'investissement (Programmes de logements neufs éligibles en défiscalisation).

Le Groupe réalise ses activités opérationnelles au travers de structures juridiques localisées en France.

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2016, le périmètre de consolidation du groupe HC comprenait les sociétés suivantes :

Dénomination	N°Siren	% de contrôle
URBAT PROMOTION	352588727	69%
47 QUAI DU VERDANSON	335130126	100%
C IMMO	821398732	100%
URBAT & Cie	309541779	100%
72 BD MIREILLE LAUZE	451916605	70%
ESPACE CONCORDE	478613839	100%
LA TOUR SAINTE	482268174	100%
LE CLOS DE LA GRANIERE	451916530	70%
LES EBENISTES	480879238	100%
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440167146	70%
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447759598	80%
OXYGENE	491761680	100%
PRES ARENES	493133318	100%
SAINT GABRIEL	494075286	100%
VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433395654	70%
VILLAGE ESCALQUENS	493047039	85%
PEYRE PLANTADE	433081874	50%
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447483744	50%
TREVILLE	500836846	100%

f

ESPACE CONCORDE

Une provision pour risques d'environ 510k€ a été constatée dans les comptes de la SCCV Espace Concorde au 31/12/2015 pour faire suite à un litige avec le SA Foncière Inea.

En effet, par acte authentique du 30/12/2005, la SA Ireliia (aujourd'hui SA Foncière Inea) s'est portée acquéreur en l'état futur d'achèvement de la SCCV Espace Concorde de deux bâtiments à Pérols (34470), pour un montant de travaux de 10 967k€.

Différentes sociétés sont intervenues à l'acte de construire, dont la société Urvat en tant que maître d'oeuvre. Suite à un retard de livraison ainsi qu'à des réserves sur la construction (façades notamment), la société Foncière Inea a retenu 3% du prix de cession des bâtiments, soit 329k€, et a sollicité la désignation d'un expert judiciaire qui a rédigé un rapport déposé le 31/12/2012. Par jugement du Tribunal au 01/12/2015, celui-ci a condamné la SCCV Espace Concorde à payer la somme de 1 270k€ et ordonné l'exécution provisoire à concurrence de 1 000k€.

Au regard des erreurs importantes du jugement, la SCCV Espace Concorde a fait appel de cette décision. Selon le cabinet d'avocat de la société, le risque maximum pour la SCCV Espace Concorde sur ce dossier devrait être de 510K€, montant qui a été provisionné dans les comptes de la SCCV au 31/12/2015. Pas de modification de la provision sur 2016.

TOUR SAINTE

Une provision sur un compte courant d'associé-du programme Tour Sainte qui ne répond pas aux appels de fonds qui lui sont adressés a été constituée au cours de l'exercice clos le 31/12/2011 dans les comptes sociaux de la SAS URBAT PROMOTION. Le montant de la provision s'établit à 292 K€. L'associé étant toujours défaillant au 31/12/2013 la provision a été maintenue.

Suite à un protocole intervenu en 2014, URBAT PROMOTION a racheté les 50 % de part de la société Safing. Ce protocole prévoit aussi la reprise du compte courant de SAFING (EURL Tour Sainte) par URBAT.

La provision pour risque ayant pour but la défaillance de SAFING, celle-ci n'a plus eu vocation d'être maintenue sur 2014 et a fait l'objet d'une reprise pour 292 K€.

Au niveau de la SCCV, une provision pour risques est comptabilisée pour 257k. Pas de modification de la provision sur 2016.

CROIX ROUGE

Cette opération à Marseille fait l'objet de plusieurs contentieux sur des levées de réserves avec des acquéreurs.

Par ailleurs, le mur de la résidence côté avenue de la Croix Rouge s'est effondré en partie et une expertise est en cours afin de déterminer les causes du sinistre. La SCCV s'est engagée à préfinancer les mesures d'expertise mais aussi les mesures conservatoires nécessaires.

Le montant de la provision, comptabilisée dans les comptes de la SCCV, au 31 décembre 2016 s'établit à 75k€.

COTEAUX DU PAS REDON

Il s'agit d'une opération terminée à Cuers. Un contentieux existe relatif à une demande de relevé de forclusion en l'état d'une déclaration de créances à l'égard de la société VALLETOISE, laquelle est cédante de la créance à la Caisse d'Epargne.

Au 31 décembre 2016, une provision de 80k€ était comptabilisée.

NOTE 20 – DETTES FINANCIERES

Les dettes financières du Groupe se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts bancaires	5 265	4 764
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-
Intérêts courus	7	17
Découverts bancaires	-	-
Crédits d'accompagnements (*)	22 597	16 426
Total des dettes financières	27 869	21 207

(*) Précision sur les crédits d'accompagnement :

Les crédits d'accompagnement sont des « autorisations de découvert » données par les banques pour une opération de promotion immobilière donnée.

Echéancier des dettes financières

Les dates d'échéance des dettes financières sont les suivantes :

En milliers d'euros	Total	- de 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts bancaires	5 265	584	2 105	2 576
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-
Intérêts courus	7	7	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-
Crédits d'accompagnements	22 597	22 597	-	-
Total des dettes financières	27 869	23 188	2 105	2 576

NOTE 21 – AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fiscales	13 829	11 092
Dettes sociales	1 749	1 670
Etat impôts sur les bénéfices	-	949
Autres dettes	721	480
Impôts différés passif	53	-
Comptes courants	2 837	2 921
Produits constatés d'avance	84 179	48 501
Total des autres dettes et comptes de régularisation	103 368	65 613

La forte hausse des produits constatés d'avance est liée à l'augmentation des ventes à laquelle s'ajoute un avancement technique des opérations en-cours de construction moins important.

Toutes les dettes incluses dans les autres dettes et comptes de régularisation ont une échéance inférieure à un an. Les produits constatés d'avance représentent 81% des autres dettes (contre 74% au 31 décembre 2015) et sont liés à l'application de la méthode préférentielle décrite au point 1.3.12.

NOTE 22 – IMPÔTS DIFFERES

Actifs d'impôts différés non constatés

Au 31 décembre 2016, le Groupe a constaté dans les comptes consolidés les actifs d'impôts différés en fonction du caractère jugé probable de leur récupération.
Il n'y a aucun actif d'impôt différé non constaté dans les comptes consolidés.

Ventilation des actifs nets d'impôts différés

Au 31 décembre 2016, les impôts différés s'établissaient comme suit :

En milliers d'Euros	2016.12	2015.12
Actifs nets d'impôts différés	1 027	989
Passif nets d'impôts différés	(53)	-
Total	974	989

NOTE 23 – REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION

La rémunération des organes de direction n'est pas indiquée car cela reviendrait indirectement à dévoiler des rémunérations individuelles.

NOTE 24 – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

NOTE 25 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le Groupe a donné et reçu les engagements suivants :

En milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Engagements donnés		
Cautions	6 423	8 013
Total des engagements donnés	6 423	8 013
Engagements reçus		
Encours de caution	3 975	3 962
Autres cautions	-	698
Total des engagements reçus	3 975	4 660

Par ailleurs, le montant de l'engagement GFA au 31 décembre 2016 s'élève à 39 342 k€

NOTE 26 – GRILLE DES STADES D'AVANCEMENT PRATIQUEE PAR URBAT

La grille est présentée ci-dessous.

GRILLE TYPE COLLECTIF AVEC SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIONS	5
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	20
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	37,5
HORS EAU	55
HORS AIR	61
CLOISONS	75
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	95
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE COLLECTIF SANS SOUS SOL

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIONS	8
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	18
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	32,5
HORS EAU	47
HORS AIR	55
CLOISONS	71
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	98
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE VILLAS

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	4
FONDATIONS	6
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	25
HORS EAU	47
HORS AIR	53
CLOISONS	69
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	97
LIVRAISON / DAT	100

GRILLE TYPE BUREAU

AVANCEMENT	%
OUVERTURE DE CHANTIER	2,5
FONDATIONS	10
PLANCHER BAS DU REZ DE CHAUSSE	19
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	33,5
FIN GROS ŒUVRE	48
HORS EAU	83
FACADE	80
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	95
LIVRAISON / DAT	100

NOTE 27 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes correspondant à la mission d'audit légal au titre de l'exercice 2016 s'est élevé à 62 160 euros. Ce montant s'est réparti de la façon suivante :

En Euros	Comptes consolidés (*)	Comptes sociaux (*)	Total
Cabinet KPMG	12 765	18 315	31 080
Cabinet Frédéric MENON	12 765	18 315	31 080
Total	25 530	36 630	62 160

(*) HC & URBAT PROMOTION

LE BRUNEL	502712516	100%
NOUVEAU ST JEAN	504705336	100%
JARDIN D'ESPAGNE	504621319	100%
LE CLOS ST BARNABE	518302385	100%
JARDINS MONTOLIVET	519447759	100%
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521280867	100%
LE HAMEAU DES TROIS LUCS	525183380	100%
ESSENCIA	523057743	100%
COTEAUX ALBERA	529591026	100%
ANGLE 109	531949709	100%
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533755195	100%
AVENUE DE FRONTON	533804993	100%
VILLA MERMOZ	533755153	100%
LES CLOS FLEURI	533805644	100%
LE MAS D'INGRIL	532270516	100%
LE COTEAUX DU PAS REDON	537511412	100%
VALLON DES CAILLOLS	534228168	100%
LES RESTANQUES	537513277	100%
PREMIERE LIGNE	538235649	100%
VILLA POMPIDOU	538678350	100%
RUE TOLSTOI	539407213	100%
DOMAINE DE GASCOGNE	539698431	100%
CAP SEYNE	751349713	100%
LE CLOS BOLMON	752976662	100%
COTE SUD	752651638	100%
VILLA SAINT CLEOPHAS	752651299	100%
AVENUE JULES JULIEN	752976746	100%
VIA DOMITIA	750100232	100%
AVENUE MARCEAU	754065894	100%
PARVIS DES OLIVIERS	754044519	100%
RUE REGUELONGUE	754044600	100%
AV MARCEL DELPRAT	789850880	100%
590 ROUTE DE NIMES	790262786	100%
CORNEBARRIEU	790262711	100%
CHATEAUBANNE III	790833362	100%
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433970837	50%
BOULEVARD VAUBAN	802348961	100%
LE ROYAL	794084384	100%
LE CLOS LEVEQUE	794714261	100%
COTE 7EME	793467499	100%
SIX FOURS VILLAGE	797778883	100%
5 AVENUE DE NICE	797778859	100%
LE VERGER RIMBAUD	797778875	100%
LES PLANS DU REDON	794714386	100%
COTE VILLAGE	799670062	100%
LES REMPARTS ST MICHEL	799670112	100%
LE CLOS DES AVANT-MONTS	799674866	100%
SAINT LAZARE FONCIER	801204363	100%
FRONTIGNAN LA PEYRADE	802611293	100%
LE CIGALON	803204064	100%
LES HAUTS DU PARC	804728798	100%
LES JARDINS DU METRO	807632377	100%
CARRE SAINT JEAN	807632450	100%
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808529671	100%
AVENUE GEORGES FRECHE	809524671	100%

PORTE DU SUD LATTES	809524309	100%
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809613417	100%
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811348085	100%
LE PLAN DU CASTELLET	812454585	100%
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812453702	100%
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813545076	100%
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812943231	100%
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813542743	100%
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813542446	100%
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814381000	100%
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815154752	100%
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	817409295	100%
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817408586	100%
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817406507	100%
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817483597	100%
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817483522	100%
UP IMMO GESTION	814746616	100%
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819030214	100%
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	100%
RUE MARIUS BERLIET LYON	819986357	100%
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%
RUE PROFESSEUR TEDENAT-MONTPELLIER	820238335	100%
LOISIRS 113	421109620	100%
RUE LATCHE BEAUZELLE	821641065	100%
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%
CAP MER LATTES	824459049	100%
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%
ST BARNABE 13004	822586137	50%
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%

ENTREE DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Des sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2016 :

Dénomination	N° Siren	% de détention
RUE DES BOUISSETTES	819030214	100%
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	100%
RUE MARIUS BERLIET LYON	819986357	100%
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%
RUE PROFESSEUR TEDENAT MONTPELLIER	820238335	100%
LOISIRS 113	421109620	100%
RUE LATCHE BEAUZELLE	821641065	100%

h

RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%
CAP MER LATTES	824459049	100%
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%
ST BARNABE 13004	822586137	50%
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%
CTIMMO	821398732	100%

SORTIES DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes sont sorties du périmètre de consolidation par liquidation amiable ou par transmission universelle de patrimoine:

dénomination	N° Siren	TUP/Liquidation
VILLA MARIE	534228580	TUP
RUE SAINT REMY	528332737	TUP
LE SCRIBE	491661500	TUP
LE CHATEAU DE POMPERTUZAT	491663563	TUP
CLAIRVAL	523057628	TUP
CHATEAUBANNE	501442693	TUP
LE PARC DE BEAUVOIR	487981557	TUP
AVENUE DE TOULOUSE	518427877	LIQUIDATION
PARC SUD	518427455	LIQUIDATION
VICTOR DEQUE	523335990	LIQUIDATION
PORTE GAMBETTA	531972065	LIQUIDATION
CHEMIN DE SABLASSOU	538696832	LIQUIDATION
RUE SULLY	539271486	LIQUIDATION
PARC ELYSEE CASTELNAU	809524424	LIQUIDATION

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au 31 décembre 2016, les résultats économiques et financiers du Groupe HC sont les suivants:

- le montant des chiffres d'affaires H.T. s'est élevé à 108.042 k€ contre 122.275 k€ au titre de l'exercice précédent;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 121.028 k€ contre 105.666 k€ euros au titre de l'exercice précédent
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 114.290 k€ contre 98.370 k€ au titre de l'exercice précédent.
- L'effectif moyen du groupe est de 127 salariés contre 126 en 2015. Le montant des charges de personnel s'élève à 10.021 k€ contre 8.979 k€ au titre de l'exercice précédent.

- Le résultat d'exploitation ressort à 6.738 k€ contre 7.297 k€ au titre de l'exercice précédent ;
- Le résultat financier s'élève à -695 k€ contre -277 k€ au titre de l'exercice précédent ;
- le résultat courant des sociétés intégrées ressort à 6.043 k€ contre 7.020 k€ pour l'exercice précédent;
- Le résultat exceptionnel s'élève à -2 k€ contre -3 k€ au titre de l'exercice précédent.
- L'impôt sur les résultats s'élève à 2.081 k€ contre 2.374 k€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus :

	Exercice 2016 (K€)	Exercice 2015 (K€)	Variation
Résultat net des sociétés intégrées	3.960	4.642	-14,7%
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-	(626)	
Intérêts minoritaires	(1.272)	(1.367)	-6,9%
Résultat net part du groupe	2.688	2.649	1,5%
Total actif (valeurs nettes)	232.081	185.432	25,2%

La trésorerie à la clôture s'élève à 15.617 k€ contre 17.607 k€ au titre de l'exercice précédent.

LES SOCIETES CONSOLIDEES

Nous vous présentons les résultats des sociétés consolidées au 31 décembre 2016

Dénomination	N° Siren	Chiffre d'affaires	Résultat comptable
URBAT PROMOTION	352588727	15.102.423 €	3.810.341 €
47 QUAI DU VERDANSON	335130126	192.861 €	61.099 €
UP IMMO GESTION	814746616	-	-5.974 €
URBAT & Cie	309541779	-	66.923 €
72 BD MIREILLE LAUZE	451916605		-96.336 €
ESPACE CONCORDE	478613839		-12.061 €
LA TOUR SAINTE	482268174		-53.711 €
LE CHATEAU POMPERTUZAT	491663563		-7.043 €
LE CLOS DE LA GRANIERE	451916530		-10.969 €
LE PARC DE BEAUVOIR	487981557		-1.432 €
LE SCRIBE	491661500	146.462 €	-96.098 €
LES EBENISTES	480879238		-1.571 €
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440167146		-866 €
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447759598		-62.779 €
OXYGENE	491761680		-28.939 €
PRES ARENES	493133318		-12.569 €
SAINT GABRIEL	494075286	616.324 €	-58.411 €

VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433395654		-7.219 €
VILLAGE ESCALQUENS	493047039		9.626 €
PEYRE PLANTADE	433081874		-4.379 €
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447483744		-15.300 €
TREVILLE	500836846	195.833 €	351.501 €
CHATEAUBANNE SEYNE 2	501442693	297.499 €	-26.903 €
LE BRUNEL	502712516	403.179 €	-86.782 €
NOUVEAU ST JEAN	504705336		-2.322 €
JARDIN D'ESPAGNE	504621319	1.866.563 €	-185.898 €
LE CLOS ST BARNABE	518302385	164.813 €	-74.847 €
AVENUE DE TOULOUSE-CATANET	518427877		15.650 €
JARDINS MONTOLIVET	519447759		8.179 €
PARC SUD (ROUTE DE SEYSSE)	518427455		36.818 €
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521280867		-16.362 €
CLAIRVAL	523057628		-35.236 €
VICTOR DEQUE	523335990		78.795€
LE HAMEAU DES TROIS LUCS	525183380		85.211 €
ESSENCIA	523057743	7.000 €	-22.011 €
COTEAUX ALBERA	529591026	1.832.099 €	-189.111 €
SAINT REMY	528332737		3.269 €
ANGLE 109	531949709	928.076 €	-54.619 €
PORTE GAMBETTA	531972065		-1.870 €
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533755195	1.258.774 €	38.855 €
AVENUE DE FRONTON	533804993	870.798 €	77.877 €
VILLA MERMOZ	533755153		-14.645 €
LES CLOS FLEURI	533805644	12.949 €	-28.081 €
LE MAS D'INGRIL	532270516	899.006 €	65.766 €
LE COTEAUX DU PAS REDON	537511412		-153.496 €
VALLON DES CAILLOLS	534228168	2.657.840 €	-14.158 €
VILLA MARIE	534228580	1.871 €	2.024 €
LES RESTANQUES	537513277		-26.434 €
PREMIERE LIGNE	538235649	1.146.712 €	-101.586 €
CHEMIN DE SABLIASSOU	538696832		-30.067 €
VILLA POMPIDOU	538678350	3.443.715 €	18.591 €
RUE TOLSTOI	539407213	3.865.493 €	118.510 €
DOMAINE DE GASCOGNE	539698431	3.904.018 €	627.739 €
RUE SULLY	539271486		-1.276 €
CAP SEYNE	751349713		2.892 €
LE CLOS BOLMON	752976662		3.245 €
COTE SUD	752651638		-41.232 €
VILLA SAINT CLEOPHAS	752651299	162.874 €	7.221 €
AVENUE JULES JULIEN	752976746	1.681.262 €	133.972 €
VIA DOMITIA	750100232	5.251.263 €	144.903 €
AVENUE MARCEAU	754065894		72.165 €
PARVIS DES OLIVIERS	754044519	566.169 €	5.400 €
RUE REGUELONGUE	754044600	1.751.874 €	58.183 €
AV MARCEL DELPRAT	789850880	5.056.207 €	156.972 €
590 ROUTE DE NIMES	790262786	314.438 €	6.994 €
CORNEBARRIEU	790262711	431.220 €	-65.600 €
CHATEAUBANNE III	790833362	6.568.409 €	506.050 €
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433970837		-252.091 €
BOULEVARD VAUBAN	802348961		-
LE ROYAL	794084384	5.684.077 €	716.565 €
LE CLOS LEVEQUE	794714261	2.943.038 €	272.077 €
COTE 7EME	793467499	4.878.491 €	135.575 €
SIX FOURS VILLAGE	797778883	1.651.796 €	142.123 €
5 AVENUE DE NICE	797778859	185.802 €	16.785 €
LE VERGER RIMBAUD	797778875	1.763.823 €	81.216 €
LES PLANS DU REDON	794714386	2.312.646 €	370.587 €
COTE VILLAGE	799670062	1.500.638 €	234.908 €
LES REMPARTS ST MICHEL	799670112	8.205.363 €	863.772 €

LE CLOS DES AVANT-MONTS	799674866	75.791 €	-46.003 €
SAINT LAZARE FONCIER	801204363		-
FRONTIGNAN LA PEYRADE	802611293	750.346 €	158.786 €
LE CIGALON	803204064	6.796.550 €	616.422 €
LES HAUTS DU PARC	804728798	5.021.758 €	681.861 €
LES JARDINS DU METRO	807632377	2.233.677 €	100.530 €
CARRE SAINT JEAN	807632450	965.046 €	30.206 €
LES TERRASSES DE RIMBAUD	808529671	322.173 €	-12.999 €
AVENUE GEORGES FRECHE	809524671	3.746.846 €	393.610 €
PORTE DU SUD LATTES	809524309	5.207.355 €	539.973 €
PARC ELYSEE CASTELNAU	809524424		52.947 €
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809613417	102.667 €	-55.722 €
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811348085		-
LE PLAN DU CASTELLET	812454585	334.450 €	-43.538 €
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812453702		-
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813545076	55.428 €	-68.306 €
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812943231	1.145.802 €	-103.058 €
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813542743		-
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813542446		-
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814381000	132.277 €	-53.108 €
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815154752	43.434 €	-54.598 €
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES- PONT	817409295	941.188 €	28.710 €
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817408586	79.630 €	-59.593 €
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817406507		-117.215 €
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817483597		-
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817483522		-29.407 €
RUE DES BOUISSETTES	819030214	47.184 €	-56.282 €
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	51.165 €	-28.110 €
RUE MARIUS BERLIET LYON	819986357		-22.957 €
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107		-81.744 €
RUE PROFESSEUR TEDENAT MONTPELLIER	820238335		-
LOISIRS 113	421109620	755.070 €	68.412 €
RUE LACHE BEAUZELLE	821641065		-15.080 €
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373		-25.806 €
203 RUE DES CAMOIN	822267555		-68.184 €
GAUDRADE PUGT SUR ARGENS	821662806		-
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213		-58.706 €
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099		-42.679 €
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831		-
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561		-12.647 €
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394		-
CAP MER LATTES	824459049		-7.478 €
RUE DHUODA NIMES	824452106		-2.082 €
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756		-
ST BARNABE 13004	822586137		-

IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909		-
CIMMO	821398732		-

SITUATION ET ACTIVITE DES SOCIETES DU GROUPE

L'ensemble des filiales du groupe HC a une activité dans le secteur de l'immobilier.

1. Société promotion immobilière

NOM	ACTIVITE
URBAT	URBAT PROMOTION a pour objet la prise de participations majoritaires dans des sociétés civiles réalisant des programmes immobiliers de logements et de bureaux et rend à ses filiales des services (étude et réalisation des programmes, commercialisation des programmes, gestion...). Le groupe URBAT PROMOTION est présent dans le grand Sud de la France. La société HC, dans ses activités de holding animatrice, définit la stratégie de la société URBAT PROMOTION et des sociétés dans lesquelles cette dernière détient des participations. Au 31 décembre 2016, la société présente le tableau de bord suivant : –1.681 logements ou équivalents en cours de construction. Pour mémoire, le nombre de logements en cours de construction au 31 décembre 2015 s'élevait à 1.561 –4.057 logements en cours de montage Soit un portefeuille d'opérations à la clôture de l'exercice représentant 5.738 logements. En 2016 : - 22 permis de construire ont été obtenus - 10 permis de construire obtenus en 2016 ont fait l'objet de recours gracieux ou contentieux : • 3 permis de construire sur le secteur de Toulouse: Rue Latche Beauzelle, Chemin de Saint Amand et Terra Castanea. • 1 permis de construire sur le secteur de Toulon : Rue Alfred Musset. • 4 permis de construire sur le secteur de Montpellier : Rue Prévôt d'Augier à Sète, Rue de la Croix Lavit, Nouvel R et Rue Tedenat à Montpellier. • 2 permis de construire sur le secteur de Marseille : Rue Marius Richard et Rue Gilibert. - 16 permis de construire étaient en cours d'instruction au 31/12/2016 : 3 sur le secteur de Toulouse, 4 sur le secteur de Toulon, 7 sur le secteur de Marseille, 2 sur le secteur de Montpellier et aucun à Lyon.

	Les réservations nettes à la clôture de l'exercice 2016 s'élèvent à 1.220 logements (1.017 en libre et 203 en social) représentant un chiffre d'affaires de 191.213 k€ HT, le nombre des réservations à la clôture de l'exercice 2015 s'élevait à 1.029 (868 en libre et 161 en social) représentant un chiffre d'affaires de 156.669 k€ HT, soit une hausse globale de 18,56% (17,17% en libre et 26,09% en social). 985 actes ont été signés en 2016 dont 727 actes sur le secteur libre et 258 sur le secteur social. Le nombre d'actes signés au titre de l'exercice 2015 était de 647 actes dont 627 sur le secteur libre et 20 sur le secteur social. Ces actes au titre de l'exercice 2016 représentent un chiffre d'affaires de 146.006 K€. Le solde des réservations à signer au 31 décembre 2016 s'élève à 884 réservations représentant un chiffre d'affaires de 132.045 K€. A la clôture de son exercice social au 31 décembre 2016, URBAT PROMOTION a réalisé un chiffre d'affaires de 15.102.423 euros et un résultat bénéficiaire 3.810.341 euros.
--	--

2. Société de holding

NOM	ACTIVITE
UP IMMO GESTION	Créée à la fin de l'exercice 2015, la société exerce plusieurs activités dont l'activité de marchand de biens ; l'étude et la réalisation de programmes immobiliers ainsi que la vente et la gestion administrative et technique de ceux-ci, en ayant la possibilité d'accepter la gérance desdits programmes ; L'animation de filiales et la réalisation de prestations de services à ces dernières. A la clôture de son deuxième exercice social au 31 décembre 2016, le résultat comptable est déficitaire à hauteur de 5.974 euros.

h

3. Société civile immobilière

NOM	ACTIVITE
47 QUAI DU VERDANSON	La société exerce une activité de locations de patrimoine immobilier. Elle est propriétaire des murs de l'immeuble situé au 47 QUAI DU VERDANSON à Montpellier, de trois commerces de l'immeuble les fontaines situé ZAC de Malbosc à Montpellier et d'un immeuble situé à Nîmes loué à URBAT. Au 31 décembre 2016, le total des produits d'exploitation de la SCI 47 QUAI DU VERDANSON s'élève à 221.836 euros et les charges d'exploitation s'élèvent pour leur part à 137.701 euros. Le résultat de l'exercice est de 61.099 euros.

4. Société marchand de biens

NOM	ACTIVITE
URBAT & CIE	La société exerce l'activité de marchand de biens. Dans le cadre de son objet social, elle prend des participations minoritaires (1 part) dans chaque société de construction vente constituée par la société URBAT PROMOTION SAS. A la clôture de son exercice au 31 décembre 2016, elle réalise un résultat comptable de 66.923 euros contre 83.956 au titre de l'exercice précédent. Il reste un parking en stock sur l'opération VUE MARINE et une parcelle de terrain située avenue William Booth à Marseille.

5. sociétés agence immobilière

NOM	ACTIVITE
C'IMMO	Créée en 2016 la société exerce l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerces, marchand de biens, la gestion et l'administration de biens et syndic de copropriété. Elle clôturera son premier exercice au 31 décembre 2017.

6. sociétés civiles de construction vente

La société détient un nombre significatif de sociétés civiles de construction vente portant des programmes de promotion.

6.1 Les sociétés portant un programme de constructions de logements

Sont exposés ci-après les sociétés civiles de construction-vente portant des programmes de logements.

Sont citées pour mémoire les sociétés portant un programme ancien déjà livré ou portant un programme à venir mais n'ayant développé aucun chiffre d'affaires ou de résultat au titre de l'exercice.

Nom des sociétés	Activité
72 BD MIREILLE LAUZE - Marseille	La conformité pour ce projet a été délivrée le 27/05/2011. La SCCV 72 BOULEVARD MIREILLE LAUZE a été assignée par le syndicat des copropriétaires.
LA TOUR SAINTE - Marseille	Le programme a été achevé au cours de l'exercice clos le 31/12/2010.Plusieurs assignations sont en cours sur ce programme.
LE CLOS DE LA GRANIERE - Marseille	La conformité pour ce projet a été délivrée le 18/02/2011. La SCCV a été assignée par six acquéreurs ainsi que par le syndicat des copropriétaires. Ces contentieux sont clôturés
LES HAUTS DE LA BLANCARDE - Marseille	Il s'agit d'une vieille opération livrée au cours des exercices passés. Il reste un stationnement en stock
LOTS 20 ET 21 MALBOSC (MONTPELLIER)	Les travaux de reconstruction suite au sinistre ont débuté en 2010, la compagnie d'assurance est tenue dans le cadre de la garantie dommage ouvrage de financer le coût de la démolition-reconstruction. Depuis, l'opération a été achevée et livrée. La conformité a été obtenue le 18/01/2013. L'expertise pour déterminer les préjudices financiers des acquéreurs est terminée. Le jugement a été rendu le 7 mai 2015. Le Tribunal prononce la résolution de la vente pour ARNAULT, CAVALIER et NEYROLLES et condamne la SCCV à payer des indemnités. 2 acquéreurs ont fait appel de ce jugement. Un appartement a été remis à la vente et est déjà réservé.
PRES D'ARENES 1 ET 2 (MONTPELLIER)	Les travaux sont achevés et livrés. La DAT a été faite en date du 31/10/2012. Conformité partielle (bâtiments C et D). Contentieux en cours notamment avec le syndicat de copropriété.
SAINT GABRIEL	La SCCV Saint-Gabriel porte 2 opérations immobilières : Saint-Gabriel 1 : DAT du 22/12/11. Il reste 3 lots en stock et 2 lots réservés à acter. Saint-Gabriel 2 : DAT totale du 18/07/13. Il reste 3 logements réservés à acter. La SCCV a été assignée par les Etablissements Sephadis Mathieu (expertise judiciaire en cours) et par le liquidateur de SOGEBAT.
VALLON DE TOULOUSE ILOT B – Marseille	Il s'agit d'une vieille opération livrée au cours des exercices passés. Contentieux en cours.
VILLAGE ESCALQUENS 1 ET 2	Conformité tacite. Tous les lots sont réservés et actés. Acte notarial de cession en cours d'établissement concernant le dernier box à la vente (n° 219), au profit de la copropriété. Contentieux en cours notamment avec PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE.
PEYRE PLANTADE	Il s'agit d'une opération livrée au cours des exercices passés.
TREVILLE 1, 2 ET 3 (FROUZINS)	Tous les lots sont réservés et actés. Il reste 1 parking en stock (n° 33). La conformité a été délivrée sur les tranches 1 et 2 en juin 2012 et sur la tranche 3 en octobre 2014. Contentieux en cours concernant des fissures apparues sur l'enduit des façades et sur la structure des bâtiments G et H.
LES EBENISTES (LUNEL)	Il s'agit d'une opération livrée au cours des exercices passés. La conformité pour ce projet a été délivrée le 20/02/2008. Contentieux en cours.
LES JARDINS DE LA LIRONDE (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération livrée au cours des exercices passés. Divers contentieux en cours.

BOULEVARD SAINT JEAN - Marseille	DAT totale a été réalisée le 19/12/11. Il reste 1 local d'activité en stock. Contentieux en cours avec l'entreprise BUESA.
JARDINS D'ESPAGNE 1 ET 2 (PERPIGNAN)	Il s'agit d'un programme de 170 logements à Perpignan. La tranche 1 a été achevée au cours de l'exercice 2011. La tranche 2 est également achevée (DAT globale au 30/06/2014). PCM de régularisation pour conformité à déposer. Il reste 1 lot à acter.
JARDINS D'ESPAGNE 3 (LE MAS) (PERPIGNAN)	DAT a été faite le 31/12/2016. Il reste 6 appartements et 5 parkings en stock.
LE BRUNEL (LUNEL)	Cette opération est achevée. Il reste 1 lot à acter. La conformité pour ce projet a été délivrée le 16/12/2013
LE CLOS SAINT BARNABE (CASTELNAU-LE-LEZ)	DAT a été faite en date du 31/12/2013. La conformité a été obtenue le 22/01/2015. Il reste 1 commerce en stock. Contentieux en cours dont notamment avec le voisin de l'opération.
JARDINS MONTOLIVET – Marseille	DAT a été réalisée le 19/10/12. La SCCV a été assignée par le syndicat des propriétaires. Expertise en cours.
AVENUE DE LA CROIX ROUGE - Marseille	Conformité obtenue le 05/06/15. Contentieux en cours avec la copropriété et un autre avec les entreprises C BAR et Inter étanchéité. Sinistre sur le mur de soutènement : une expertise a eu lieu.
LE HAMEAU DES 3 LUCS - Marseille	Conformité obtenue le 21/09/15. Contentieux en cours.
ESSENCIA - Marseille	Les travaux sont achevés depuis le 12/04/12. Dernier lot réservé en 2016 et acté en 2017. Contentieux en cours.
COTEAUX ALBERA 1, 2 ET 3 (PERPIGNAN)	Il s'agit d'un programme de 84 logements à Perpignan scindé en 3 tranches Les travaux de la 1 ^{ère} tranche (collectif de 48 logements) ont été achevés. Il reste 2 lots en stock. La DAT a été réalisée le 28/06/2013. La 2 ^{ème} tranche du programme a été scindée en 3. La phase A (7 maisons) et la phase B (10 maisons) ont été achevées et livrées. Il reste 1 lot à acter sur ces deux phases. La phase C (7 maisons) a été achevée et en cours de livraison. Il reste 2 lots à acter et 2 lots à la vente sur cette phase. La 3 ^{ème} tranche du programme, composée d'un collectif de 12 logements, est en cours de construction (cloisons achevées). Il reste 4 lots à acter sur cette dernière tranche.
ANGLE 109 - CARRE BONNEFOY (TOULOUSE)	La DAT a été faite en date du 30/06/2015. La conformité a été délivrée le 21/12/2015. Tous les lots ont été vendus et livrés.
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME - Marseille	Il s'agit d'un projet de 118 logements composé de deux tranches. La DAT totale a été faite le 25/09/2015. Il reste 2 logements en stock et 2 logements réservés sur la tranche 2. Un contentieux est en cours
AVENUE DE FRONTON - LE COTTAGE (TOULOUSE)	Les travaux sont achevés. La DAT a été faite en date du 30/04/2014. La conformité a été obtenue le 08/10/2014. Il reste des lots à acter (PLS).
VILLA MERMOZ (MONTPELLIER)	La DAT a été faite en date du 04/07/2014. La conformité a été délivrée le 20/11/2014. Il reste deux lots à acter. Une expertise judiciaire à la diligence du Syndicat des copropriétaires est

	en cours
LE CLOS FLEURI (LUNEL)	Il s'agit d'un programme de 23 villas sur la commune de LUNEL. Le dépôt de pièces a été effectué le 16/12/2016. Les travaux ont commencé (fondations en cours). Il reste 14 villas à acter.
LE MAS D'INGRIL (FRONTIGNAN)	Il s'agit d'une opération de 62 logements à Frontignan. Les travaux sont achevés. La DAT a été faite en date du 30/06/2015. Suite à quelques modifications du projet, un PCM de régularisation a été déposé et obtenu le 04/04/2016. Un nouvelle DAT a été établie au 30/04/2016. Il reste 7 lots en stocks et 2 lots à acter.
LES COTEAUX DU PAS REDON - Cuers	La DAT totale a été faite le 31/10/2014. La conformité a été obtenue le 25/11/2015. Plus de stock. Contentieux en cours
LE VALLON DES CAILLOLS - Marseille	DAT totale faite le 27/05/15. Contentieux en cours.
LES RESTANQUES - rousset	La DAT totale a été faite le 10/01/2014.
PREMIERE LIGNE – La Seyne sur mer	La SCCV Première Ligne porte 2 opérations immobilières : Première Ligne : La DAT a été faite le 02/07/2014. Conformité obtenue le 16/04/15. Il reste 1 lot en stock et 1 lot réservé. L'Alexandrin : La DAT a été faite le 31/12/2015. Il reste 1 lot réservé.
VILLA POMPIDOU - Nîmes	DAT au 31/12/2016. Livraison en janvier 2017. Il reste 2 lots en stock et 4 actes à signer.
RUE LEON TOLSTOI 1 (TOULOUSE)	Les travaux sont en cours (cloisons achevées). Il reste 4 appartements à acter et 1 parking en stock.
RUE LEON TOLSTOI 2 (TOULOUSE)	Le dépôt de pièces a été effectué le 21/10/2016. Les travaux sont en cours (plancher haut du rdc). Il reste 2 appartements à acter et 2 parkings en stock.
	Il s'agit d'une opération de 136 logements en tranches. Les travaux de la 1 ^{ère} tranche (16 villas + bât B, C et D) sont achevés. Tous les lots ont été réservés et actés.
DOMAINE DE GASCogne (TOULOUSE)	La DAT de la 1 ^{ère} tranche a été faite en date du 30/04/2015. Les travaux de la 2 ^{ème} tranche (bât E et F) sont également achevés. La DAT du bâtiment E a été faite en date du 31/12/2016. Il reste 1 lot à acter et 1 lot qui servira de logement témoin pour la 3 ^{ème} tranche. Les travaux de la 3 ^{ème} tranche de l'opération n'ont pas été encore lancés. Cette dernière tranche sera scindée par bâtiment (3 au total – Bâts A, H et G). Le 1 ^{er} bâtiment (bât A) est en cours de commercialisation. Le dépôt de pièces de ce bâtiment est prévu courant du mois d'avril 2017.
CAP SEYNE – La Seyne sur mer	La DAT a été faite le 31/12/2014. Il reste 7 PLS réservés à acter.
CLOS BOLMON – Châteauneuf les Martigues	La DAT a été faite le 05/06/2014 et la conformité obtenue le 08/12/2014. Il reste 2 logements PLS réservés à acter.
COTE SUD - Avignon	La DAT a été faite le 02/07/2015. Il reste 1 lot en stock.
AVENUE JULES JULIEN - CŒUR ST AGNE	La DAT a été faite en date du 30/04/2016. Il reste 3 lots à acter (PLS).

h

(TOULOUSE)	
AVENUE MARCEAU - Toulon	La DAT a été faite le 31/12/2014 et la conformité obtenue le 9/03/2015. Il n'y a plus de lots en stock.
PARVIS DES OLIVIER - Nîmes	Il s'agit d'un projet de 38 logements à Nîmes, répartis sur 2 bâtiments. Le permis de construire a été obtenu en mai 2011. Le bâtiment B a été vendu en bloc à Un Toit pour Tous et livré en avril 2016. PCM déposé pour passer le bâtiment A en logement libre (obtenu en janvier 2017). Lancement commercial en octobre 2016.
AV MARCEL DELPRAT - Marseille	La DAT de la tranche 1 (bâtiments B et C) a été faite au 31/12/15. DAT totale 30/06/2016. Il reste 1 lot en stock. Contentieux en cours
L'ENVOL (CORNEBARRIEU)	Il s'agit d'une opération de 93 logements scindée en deux tranches. Le dépôt de pièces de la 1 ^{ère} tranche (bât A en vente libre et bât C en social à PROMOLOGIS) a été effectué le 02/03/2016. Le dépôt de pièces de la 2 ^{ème} tranche de l'opération (bât B vente en bloc à la SNI) a été effectué le 30/11/2016. Les travaux de fondations sont achevés sur les 2 tranches. Il reste 12 appartements à acter, 15 appartements et 1 parking à la vente.
CHATEAUBANNE 3 – La Seyne sur mer	Il s'agit d'un projet de 83 logements à la Seyne sur Mer. Les travaux ont démarré en avril 2015, DAT du bâtiment A au 31/12/16. Livraison des bâtiments B et C prévue au 2 ^e trimestre 2017.
BD DU COMMANDEUR - Marseille	Il s'agit d'un projet de 101 logements à Marseille en co-promotion avec OGIC. Le permis de construire a été obtenu en juillet 2012 mais a fait l'objet de plusieurs recours résolus à ce jour. Les travaux ont démarré. Il reste 1 lot en stock et 24 actes à signer. Cette opération en co-promotion fait l'objet d'un traitement comptable particulier, puisque la marge de l'opération sera comptabilisée à l'achèvement de l'opération.
RUE REGUELONGUE - VILLA ST SIMON (TOULOUSE)	La DAT a été réalisée en date du 31/08/2016. Il reste que des logements de type PLS : 6 lots en stock et 1 lot à acter.
VILLA ST CLEOPHAS (MONTPELLIER)	La DAT a été réalisée le 29/12/2014. La conformité a été obtenue le 23/11/2015. Il reste 1 parking à acter et 1 parking en stock.
VIA DOMITIA (CASTELNAU-LE-LEZ)	Les travaux sont achevés. La DAT a été faite en date du 30/09/2016. Il reste 2 appartements à la vente, 1 garage et 4 parkings.
590 ROUTE DE NIMES (CASTELNAU-LE-LEZ)	Les travaux sont terminés. La DAT a été réalisée le 31/12/2015. La conformité a été obtenue le 24/01/2017. Il reste 1 parking à la vente.
BOULEVARD VAUBAN - Marseille	Il s'agit d'un projet de 44 logements à Marseille. Le permis de construire obtenu en avril 2013 et ayant fait l'objet de plusieurs recours a été annulé. Il est prévu de déposer un nouveau PC.
LE ROYAL (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 77 logements à Montpellier. Les travaux sont achevés. La DAT a été faite en date du 30/04/2016. Il reste 1 appartement à acter ainsi que 1 appartement et 6 parkings à la vente



LE ROYAL II (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 26 logements à Montpellier. Le permis de construire a été obtenu en septembre 2015. Le dépôt de pièces a été effectué le 18/03/2016. Les travaux sont en cours (cloisons achevées). Il reste 1 lot à acter.
LE CLOS DE L'EVEQUE - Nîmes	DAT le 29/04/16. Tous les lots sont signés.
COTE 7 EME-Marseille	Opération de 48 logements. DAT le 19/09/16. Il reste 2 locaux commerciaux en stock
SIX FOURS VILLAGE – six fours	La DAT totale le 22/09/16. Il reste un acte à signer.
5 AVENUE DE NICE - Gardanne	La DAT a été faite au 31/12/15. Tous les logements sont vendus.
LE VERGER RIMBAUD (MONTPELLIER)	La DAT a été réalisée le 31/12/2015. La conformité a été obtenue le 16/09/2016. Il reste 3 lots en stock et 3 lots à acter.
LE PLAN DU REDON - Cuers	La DAT totale le 31/05/16. Tous les lots sont signés.
COTE VILLAGE (SAINT CYPRIEN)	La DAT a été faite au 31/03/2016. Conformité tacite. Il reste 2 parkings et 1 garage en stock.
LES REMPARTS ST MICHEL - Avignon	Opération de 131 logements. La tranche 1 est livrée et la tranche 2 est en cours de travaux. Livraison prévue en juin 2017.
LE CLOS DES AVANTS MONT (MONTPELLIER)	Les travaux sont en cours (Hors d'eau). Il reste 7 appartements à acter ainsi que 6 appartements et 1 garage à la vente.
LE ROYAL III – SAINT LAZARE FONCIER (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 24 logements et d'un commerce à Montpellier. Une première parcelle a été achetée le 27/06/2016 à la Ville de Montpellier. Une seconde parcelle a été achetée le 12/03/2014 à Madame ROUSSEL et libérée le 23/03/2017 (suite à son décès). Le permis a été obtenu le 14/09/2015. Le dépôt de pièces est prévu dans le 3 ^{ème} trimestre 2017. L'opération est en cours de commercialisation.
LA PEYRADE (FRONTIGNAN)	La DAT a été faite en date du 01/06/2016. La conformité a été obtenue en date du 19/09/2016. Tous les logements sont actés et livrés.
LE CIGALON - Gardanne	DAT le 31/12/16. Tous les lots sont actés.
LES HAUTS DU PARC (MONTPELLIER)	La DAT a été faite en date du 30/09/2016. Tous les logements sont actés et livrés.

LES JARDINS DU METRO (TOULOUSE)	Les travaux sont en cours pour une livraison au 2 ^{ème} trimestre 2017 (bât C) et 3 ^{ème} trimestre 2017 (bâts A et B). Il reste 10 lots à acter et 5 lots à la vente.
CARRE ST JEAN - Toulon	Le bâtiment est au stade milieu gros œuvre. Il reste 4 lots en stock et 10 actes à signer.
LES TERRASSES DE RIMBAUD - Istres	Le bâtiment est fondations achevées. Il reste 1 acte à signer.
AVENUE GEORGES FRECHE (CASTELNAU-LE-LEZ)	Les travaux sont en cours (cloisons achevées) pour une livraison au 2 ^{ème} trimestre 2017. Il reste 1 lot à acter.
PORTE DU SUD (LATTES)	Les travaux sont en cours (cloisons achevées) pour une livraison prévue fin du 2 ^{ème} trimestre 2017. Il reste 3 appartements à acter et 1 commerce à la vente.
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE - Toulon	Le bâtiment est fondations achevées. Il reste 13 lots en stock et 8 actes à signer.
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	Il s'agit d'un projet de 43 logements à Marseille. Le permis de construire a été obtenu le 09/04/2015 mais a fait l'objet de plusieurs recours qui empêchent la commercialisation du programme à ce stade.
LE PLAN DU CASTELLET	Il s'agit d'un projet d'aménagement de ZAC et de construction de 344 logements et 3 commerces. Le terrain de la zone A a été acquis le 28/07/2016. Ouverture de chantier de la zone A en décembre 2016. 105 actes signés en 2016 (dont une vente en bloc Var Habitat de 75 logements).
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	Il s'agit d'un projet de 41 villas à Avignon. Démarrage du chantier en novembre 2016. 8 actes signés en 2016.
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	Il s'agit d'un projet de 32 logements à Marseille. Le permis de construire a été obtenu le 07/08/2015 mais a fait l'objet de plusieurs recours. La commercialisation qui avait été lancée en octobre 2015 a été suspendue.
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	Il s'agit d'un projet de 24 logements à Toulon. Le permis de construire a été obtenu le 13/09/2010 mais a fait l'objet de plusieurs recours qui empêchent la commercialisation du programme à ce stade. Un nouveau permis de construire a été délivré le 03/03/2016 et fait l'objet de plusieurs recours.
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	Il s'agit d'un projet de 140 logements (100% libre) à la Seyne sur Mer. Démarrage des travaux en septembre 2016. 38 actes signés en 2016.
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	Signature de l'acte Var Habitat le 13/10/16. Le bâtiment est au stade milieu gros œuvre.
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	Travaux de fondations en cours. Il reste 17 lots en stock et 9 actes à signer.
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	Programme de 99 logements. Commercialisation en cours : 44 réservations sur la tranche 1.
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	Il s'agit d'une opération de 30 logements à Toulouse. Le permis a été obtenu en juin 2015 et fait l'objet de plusieurs recours gracieux. Afin de

(TOULOUSE)	répondre aux demandes des différents requérants, un nouveau PC a été déposé et obtenu en date du 12/01/2017.
L'AMIRAUTE – FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB (FRONTIGNAN)	Il s'agit d'une opération de 72 logements à Frontignan. Ce programme a été divisé en 2 tranches. Les travaux sont en cours.
ARCHEA RESIDENCE – 139 CHEMIN DE CROIX BENITE (TOULOUSE)	Les travaux ont commencé (fondations en cours). Il reste lots 16 à acter et 18 lots à la vente.
CROIX DE LAVIT (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 50 logements à Montpellier. Le permis a été obtenu en décembre 2015 et fait l'objet de recours gracieux. Recours que la Mairie de Montpellier a rejeté. 4 requérants ont souhaité poursuivre en exerçant un recours contentieux. Le bâtiment social a été réservé par PROMOLOGIS le 09/12/2015. La commercialisation de l'opération est actuellement en stand-by.
CHEMIN PUJIBET (TOULOUSE)	Il s'agit d'une opération de 22 logements à Toulouse. Le permis a été obtenu en décembre 2015. L'acquisition foncière a été faite le 29/09/2016.
LE DOMAINE DES BOUISSETTES (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 60 logements à Montpellier. Les travaux sont en cours. Il reste 24 appartements à acter, 1 appartement et 1 parking à la vente.
RUE DE LA REPUBLIQUE (SIX FOURS)	L'acquisition foncière a été faite le 03/10/2016. Le dépôt de pièces de l'opération a été effectué. Il reste 12 lots à acter et 3 lots en stock.
FAUBOURG 108 – RUE MARIUS BERLIET (LYON)	Il s'agit d'une opération de 39 logements et 1 commerce située dans la ville de Lyon. L'acquisition foncière a été faite le 14/12/2016. Le dépôt de pièces de l'opération est prévu au 2 ^{ème} trimestre 2017. Il reste uniquement le commerce à la vente.
BOULEVARD PRAT (ISTRES)	Il s'agit d'une opération de 60 logements. L'acquisition foncière a été faite le 27/10/2016. Le dépôt de pièces de l'opération est prévu en 2017.
RUE PROFESSEUR TEDENAT (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 67 logements située dans la commune de Montpellier. Le permis a été obtenu le 22/02/2016 et fait l'objet de recours contentieux. Un PCM a été déposé le 30/01/2017 afin de tenir compte des différentes demandes des requérants. Le bâtiment social a été réservé par ERILIA le 23/12/2015. La commercialisation de l'opération est actuellement en stand-by.
PARC ELYSEE – LOISIRS 113 (CASTELNAU-LE-LEZ)	Il s'agit d'une opération de 212 logements à Castelnau-Le-Lez. Le permis a été obtenu en décembre 2014. Le terrain a été acquis en février 2016. Ce programme a été divisé en 4 tranches. Le dépôt de pièces de la 1 ^{ère} tranche de l'opération (Bât C en vente libre et bât D vendu à PROMOLOGIS) a été effectué le 25/04/2016. Les travaux sont en cours (Milieu du GO). Sur cette tranche, il reste 11 appartements à acter, 3 appartements et 1 parking à la vente. Le dépôt de pièces de la 2 ^{ème} tranche (Bât B en vente libre) a été effectué le 12/09/2016. Les travaux sont en cours (Plancher haut du rdc).

Duplicata
GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE MONTPELLIER
C.J.M. 9 RUE DE TARRAGONE
34070 MONTPELLIER
www.infogreffe.fr

RECEPISSE DE DEPOT

SCP DENEL GUILLEMAIN RIEU DE CROZALS
TREZEGUET - DORIA AVOCATS

23B rue Maguelone
34000 Montpellier

V/REF :

N/REF : 2007 B 1922 / 2017-B-19505

Le greffier du tribunal de commerce de Montpellier certifie qu'il a reçu le 08/12/2017,

les documents comptables prévus aux articles L 232-21 et suivants du code de commerce, de l'exercice clos le 31/12/2016.

Rapport de gestion

Rapport du commissaire aux comptes

Concernant la société

HC

Société par actions simplifiée

1401 avenue du Mondial 98

Résidence Oxygène - CS 68214

34965 Montpellier

Le dépôt consolidé a été enregistré sous le numéro 2017-B-19505 le 08/12/2017

R.C.S. MONTPELLIER 499 752 293 (2007 B 1922)

Fait à MONTPELLIER le 08/12/2017,

LE GREFFIER



	Sur cette 2nd tranche, il reste 12 lots à acter et 1 lot à la vente. Le dépôt de la 3^{ème} tranche (bât E en vente libre) de l'opération est prévu pour le 2^{ème} trimestre 2017. Cette 3^{ème} tranche est en cours de commercialisation.
LES VILLAS DES 7 LACS – RUE DE LACHE (BEAUZELLE)	Il s'agit d'une opération de 16 villas située à Beauzelle. Le permis a été obtenu le 16/06/2016 et fait l'objet de deux recours gracieux. 1 seul requérant a souhaité poursuivre en exerçant un recours contentieux. Les 4 villas sociales ont été réservées par PATRIMOINE le 20/12/2016. Toutes les villas de l'opération ont été réservées. L'acquisition foncière et le dépôt de pièces de l'opération est prévu au 2^{ème} trimestre 2017.
LES JARDINS DU CARMEL – RUE PREVOT D'AUGIER (SETE)	Il s'agit d'une opération de 131 logements située dans la ville de Sète. Le permis a été obtenu le 27/05/2016 et fait l'objet de 16 recours gracieux. 12 requérants ont souhaité poursuivre en exerçant un recours contentieux. Le bâtiment B (social) a été réservé par l'OPH de Sète le 29/03/2016. La commercialisation de l'opération est actuellement en stand-by.
RUE DES CAMOINS (MARSEILLE)	Il s'agit d'une opération de 44 logements. Le permis a été obtenu le 31/05/2016. Lancement commercial en septembre 2016. 37 réservations.
GAUDRADE (PUGET SUR ARGENS)	Il s'agit d'une opération sur laquelle 2 PC ont été déposés. Le PC1 comprend 50 logements collectifs et 3 villas. Le PC2 comprend 4 villas. Le PC2 a été délivré le 27/12/16, le PC1 a été refusé le 19/01/17. Etude en cours pour déposer un nouveau PC1.
OVALIE (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 64 logements située dans la commune de Montpellier. Le permis a été obtenu le 07/11/2016 et fait l'objet d'un recours gracieux. Le bâtiment social a été réservé par ACM HABITAT le 30/12/2016. L'opération est en cours de commercialisation.
TERRA CASTANEA (CASTANET TOLOSAN)	Il s'agit d'une opération de 101 logements située à CASTANET TOLOSAN. Le permis a été obtenu le 06/09/2016 et fait l'objet d'un recours gracieux. Un protocole a été signé avec les requérants le 20/12/2016. Cette opération est scindée en deux tranches. La 1^{ère} tranche est constituée de 57 logements dont 19 sociaux. L'acquisition foncière de l'opération est prévue en avril 2017. Les logements sociaux ont été réservés par LA CITE JARDINS le 23/12/2016. L'opération est en cours de commercialisation.
105 ROUTE DE LYON (AVIGNON)	Il s'agit d'une opération de 39 logements à Avignon. PC purgé. Lancement commercial en février 2017.
FERDINAND DE LESSEPS (AIX)	Il s'agit d'une opération de 103 logements, un garage automobile remis en dation et 2 locaux commerciaux. Le permis a été obtenu le 21/10/2016. Lancement commercial de la tranche 1 (bât A) en novembre 2016, 100% réservé.
MONTEE SAINT ROCH (COGOLIN)	Il s'agit d'une opération de 33 logements. Le permis a été obtenu le 18/10/2016. Lancement commercial en février 2017.
CAP MER (LATTES)	Il s'agit d'une opération de 33 logements située à LATTES. Le permis a été obtenu le 23/11/2016 et fait l'objet d'un recours gracieux. Les logements sociaux ont été réservés par ACM HABITAT le 23/12/2016. Il ne reste plus qu'un seul logement à la vente.
RUE DHUODA (NIMES)	Il s'agit d'une opération de 90 logements. Le permis de construire a été obtenu le 24/11/16 mais a fait l'objet de plusieurs recours.

CAMP LOUNG (SALVETAT SAINT GILLES)	Il s'agit d'une opération de 66 logements située dans la ville de LA SALVETAT SAINT GILLES. Le permis a été obtenu le 29/12/2016 et fait l'objet de 2 recours gracieux. Un premier protocole a été signé avec l'un des requérants le 14/03/2017. L'opération est en cours de commercialisation.
SAINT BARNABE (MARSEILLE)	Il s'agit d'un projet de 96 logements à Marseille en co-promotion avec PRAGMA. Le permis de construire est en cours d'instruction. Cette opération en co-promotion fera l'objet d'un traitement comptable particulier, puisque la marge de l'opération sera comptabilisée à l'achèvement de l'opération.
EXCELLENCE SALVIA (CASTELNAU LE LEZ)	Il s'agit d'une opération de 33 logements (dont 9 sociaux) située à CASTELNAU LE LEZ. Le permis a été obtenu le 03/01/2017. Les logements sociaux ont été réservés par PATRIMOINE le 19/12/2016.

6.2. Les sociétés portant un programme de constructions de bureaux

NOM	ACTIVITE/PERSPECTIVE D'AVENIR
OXYGENE MONTPELLIER	Cette opération est achevée depuis le 3 ^{ème} trimestre 2012. Il reste un lot et un parking à la vente. La conformité a été obtenue le 01/10/2013.
ESPACE CONCORDE	Cette opération est achevée. Contentieux en cours.

ENDETTEMENT

Le total des dettes de l'exercice s'élève à 153.867k€ au 31 décembre 2016 ; il était à 110.591k€ au 31 décembre 2015.

- Les dettes financières sont passées de 21.207 k€ au 31 décembre 2015 à 27.869k€ à la clôture de l'exercice en 2016 ;

Le montant des autres dettes s'établit à 103.367k€ au titre de cet exercice contre 65.613k€ en 2015.

- Le montant des dettes fournisseurs et comptes rattachés passe de 23.771 k€ au 31 décembre 2015 à 22.631k€ au 31 décembre 2016.

EXPOSITION AUX RISQUES

Le Groupe a identifié, à ce jour, les facteurs de risque qui peuvent influencer sensiblement, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Risques liés à l'environnement économique

Le Groupe exerçant son activité dans le domaine de la promotion immobilière, est plus exposé à la dégradation de l'environnement conjoncturel de l'immobilier d'habitation en France.

Risque foncier

Le développement de programmes est dépendant de l'offre de terrains disponibles et d'éléments tels que la superficie et la qualité. La concurrence, une diminution de l'offre de vente et l'évolution du cadre législatif et réglementaire en la matière sont susceptibles de faire augmenter les prix à l'achat de terrains. Cet accroissement des prix qui ne correspondrait plus aux critères d'investissement du Groupe, pourrait avoir une conséquence négative sur les comptes du Groupe.

Risques liés aux taux d'intérêt

Les activités de promotion immobilière du Groupe peuvent être influencées par le niveau des taux d'intérêt. Ces activités bénéficient actuellement d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt bas. Une augmentation significative des taux d'intérêt ou un renforcement de la tendance récente au durcissement des conditions d'octroi de prêt des banques diminuent le niveau de demande pour des logements neufs tant pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs, et donc peuvent affecter le résultat du Groupe.

Risques liés à la réglementation applicable

D'une manière générale, le Groupe est attentif à l'évolution de la réglementation applicable à son secteur d'activité et notamment pour le secteur immobilier les réglementations applicables en matière d'urbanisme, les normes de construction et protection des acquéreurs.

Risques liés au recours

Le Groupe a noté depuis plusieurs exercices une recrudescence des recours contre les permis de construire.

Si cette tendance venait à augmenter, elle constituerait un frein significatif dans la réalisation des programmes.

Risques liés aux délais d'obtention des Autorisations Administratives

Le Groupe a noté depuis plusieurs exercices le rallongement des délais d'instruction des permis de construire, dû notamment à la mise en place d'une phase d'accord préalable sur le projet.

Si cette tendance venait à augmenter, elle constituerait un frein économique important compte tenu de l'allongement des délais de réalisation des programmes.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Groupe n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

EVENEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

L'exercice social 2016 a été marqué par les événements suivants :

- HC a effectué un remboursement anticipé de son emprunt auprès de la banque Société Générale contracté pour l'achat de l'immeuble OXYGENE et a contracté un nouvel emprunt auprès de la Banque Populaire pour un montant similaire majoré de la pénalité de remboursement anticipée. Le taux d'intérêt sur ce nouvel emprunt est de 1,80% contre 5,20% pour l'ancien. Cette baisse de taux permettra à HC d'économiser la somme de 695.395 euros d'intérêts sur la durée totale du prêt.

- HC a subi une perte correspondant aux loyers impayés de la salle des sports à hauteur de 59.872 euros, l'exploitant des locaux ayant fait faillite. URBAT indique vouloir louer sa salle des sports en tant que showroom.

La société a fait l'acquisition de deux locaux commerciaux :

- Un local commercial « le Clos Saint Barnabé » à Castelnau-le-Lez, loué à la société C'IMMO ;
- Un local commercial « le Rempart Saint Michel » à Avignon, loué à URBAT PROMOTION.

HC a acquis 4 appartements dans l'immeuble « le Cottage » au cours de l'exercice 2016.

La société a conclu les conventions suivantes :

- Le 1^{er} juillet 2016 la société HC a conclu avec la société URBAT PROMOTION un avenant à la convention de prestations de services redéfinissant les services rendus.
- Le 1^{er} août 2016, la société HC a conclu avec la société URBAT PROMOTION et la société C'IMMO, une convention d'échanges de données.
- Le 1^{er} août 2016, la société HC a conclu avec la société C'IMMO, une convention de prestations de service et une convention d'assistance d'animation.
- Le 1^{er} décembre 2016, la société URBAT PROMOTION a conclu avec la société C'IMMO une convention de prospection commerciale téléphonique.

Le 15 décembre 2016, C'IMMO a transféré son siège social au 1401 Avenue du Mondial 98, Résidence Oxygène à Montpellier (34000).

- URBAT PROMOTION a mis en œuvre en date du 20 janvier 2016 complété par le Directoire du 20 juin 2016 le plan d'attribution gratuite d'actions arrêté par le comité financier dans sa séance du 4 décembre 2015 pour les exercices 2016 et 2017 en faveur des salariés et mandataires sociaux.
- URBAT a conclu le 1^{er} juillet 2016 avec la société HC un avenant à la convention de prestations de services redéfinissant les services rendus.
- La Société UP IMMO GESTION a acquis la totalité des titres de la Société LOISIRS113 en date du 15 février 2016.
- La société URBAT a conclu avec les sociétés C'IMMO et HC un contrat d'échange de données le 1^{er} août 2016.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- Création de la société C'PATRIMMO en janvier 2017, détenue à 100% par la société HC.
- La Société UP IMMO GESTION a acquis la totalité des titres de la Société ETABLISSEMENTS DOMAISON FRERES le 30 mars 2017.

Depuis la clôture de l'exercice les conventions suivantes ont été conclues :

- La Société HC a conclu avec la Société URBAT PROMOTION un second avenant à la convention de prestations de services redéfinissant les services rendus le 2 février 2017.
- URBAT a conclu avec la Société C'IMMO un contrat de prospection commerciale téléphonique qui prend effet à compter du 1^{er} janvier 2017.
- Le 2 février 2017 la société HC a conclu avec sa filiale C'PATRIMMO une convention de prestations de service et une convention d'assistance d'animation.

Depuis la clôture de l'exercice, HC a acquis en VEFA 11 appartements :

- 7 appartements à la Seyne sur Mer

- 2 à Montpellier
- 2 à Châteauneuf les Martigues

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'évolution de la société étant liée au développement de l'activité des principales filiales du Groupe, nous continuerons à animer les sociétés du Groupe et de définir une stratégie de développement pour améliorer leur résultat en prévision de la reprise dans le secteur immobilier.

Le Président



07B1922

07B19505

08 NOV. 2017

HC

Société par actions simplifiée

Au capital de 31.037.000 euros

Résidence Oxygène - 1401 Avenue du Mondial 98, CS 68214

34 965 Montpellier Cedex 2

499 752 293 RCS Montpellier

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE
L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2016**

Certifié conforme à l'original

Ad

KPMG Audit Sud Est
Commissaire aux Comptes
480 avenue du Prado
CS 90021
13269 Marseille Cedex 8
France

Cabinet Frédéric Menon
Commissaire aux Comptes
395, rue Maurice Béjart
34080 MONTPELLIER
France

Adresse Contact :

KPMG
Parc EUREKA – 251 rue Euclide
CS 79516
34960 MONTPELLIER Cedex 2
France

HC S.A.S.

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2016

HC S.A.S.

Résidence Oxygène - 1401, avenue du Mondial 98 - CS 68214 -
34965 MONTPELLIER

KPMG Audit Sud Est
Commissaire aux Comptes
480 avenue du Prado
CS 90021
13269 Marseille Cedex 8
France

Cabinet Frédéric Menon
Commissaire aux Comptes
395, rue Maurice Béjart
34080 MONTPELLIER
France

Adresse Contact :

KPMG
Parc EUREKA – 251 rue Euclide
CS 79516
34960 MONTPELLIER Cedex 2
France

HC S.A.S.

Siège social : Résidence Oxygène - 1401, avenue du Mondial 98 - CS 68214 - 34965
MONTPELLIER
Capital social : €31 037 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société HC S.A.S., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard des règles et principes comptables français réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 3.2 de l'annexe qui présente le changement d'estimation survenu au cours de l'exercice relatif au retraitement des profits internes réalisés par les sociétés dans le cadre de la facturation des honoraires de gestion et des honoraires de commercialisation.
- le changement de méthode comptable relatif aux écarts d'acquisition décrit dans la note 1.2.2 Ecarts d'acquisition de l'annexe, conformément au règlement de l'ANC 2015-07, ainsi que les modalités de la première application de ce règlement décrit dans la note 3.2 de l'annexe pour ce qui concerne les écarts d'acquisition inscrit au bilan à la clôture de l'exercice précédent.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Votre groupe constate le revenu et la marge sur ses contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement selon les modalités décrites dans la note 1.3.12 « Comptabilisation des opérations de promotion » de l'annexe aux comptes consolidés. Le revenu et la marge comptabilisés sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par les responsables de programmes sous le contrôle de la Direction.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces évaluations de revenus et marges à terminaison, à revoir les calculs effectués par votre groupe et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Montpellier, le 22 juin 2017

Montpellier, le 22 juin 2017

KPMG Audit Sud-Est

Cabinet Frédéric Menon

Didier Redon
Associé

Frédéric Menon

