

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 28/08/2018 sous le numéro de dépôt 14316

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 : 31790
N/REF : 2007 B 1922 / 2018-B-14316

Le greffier du tribunal de commerce de Montpellier certifie qu'il a reçu le 28/08/2018,

les documents comptables prévus aux articles L 232-21 et suivants du code de commerce, de l'exercice clos le 31/12/2017.

Rapport du commissaire aux comptes

Rapport de gestion

Concernant la société

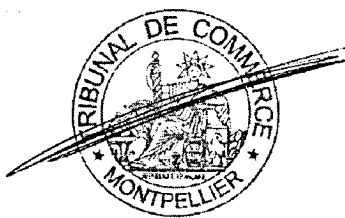
HC
Société par actions simplifiée
1401 avenue du Mondial 98
Résidence Oxygène - CS 68214
34965 Montpellier

Le dépôt consolidé a été enregistré sous le numéro 2018-B-14316 le 28/08/2018

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

Fait à MONTPELLIER le 28/08/2018,

LE GREFFIER



07 B1922

48314316

28 AOUT 2018

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 31/12/2017

Ad → Centre Oxygène

Le soussigné :

Monsieur Alain CLAUSEL de COUSSERGUES, né le 30 avril 1942 à Montpellier, demeurant 378 chemin du Bout de Gail à Montferrier sur Lez 34980, de nationalité française

A arrêté ainsi qu'il suit les statuts d'une société par actions simplifiée unipersonnelle qu'il a décidé de constituer.

TITRE I

FORME – DÉNOMINATION – OBJET

SIÈGE – DURÉE

ARTICLE 1 – FORME ET DÉFINITIONS

La présente société par actions simplifiée est régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par le Code de Commerce, ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme, qu'elle compte un ou plusieurs Associés : les dispositions visant les Associés s'appliquent, *mutatis mutandis*, s'il y a lieu, à l'Associé unique.

Elle ne peut pas faire appel public à l'épargne.

Pour l'application des présents statuts, les termes figurant ci-après auront le sens qui leur est donné en regard des présents statuts :

Actions : Signifie la totalité des actions émises ou qui seront émises par la Société et représentant une quotité de son capital social.

Associé(s) Signifie le(s) titulaire(s) d'Actions de la Société.

Filiale(s) : Signifie toute société ou entité (y compris si elle relève d'un droit étranger) contrôlée à un moment donné par la Société au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

Titres : Signifie suivant le cas :

- (i) les Actions,
- (ii) les valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, notamment et sans que cette liste

Groupe HC

Etats financiers consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

GROUPE HC

Etats financiers consolidés

Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017

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	21
Postes de l'actif	23
Postes du passif	27

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 2017.

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 141 478 k€, un résultat net (part du groupe) de 4 533 k€, ainsi qu'un total actif de 275 994 k€.

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 11 juin 2018

Yves MOUTOU
Expert-comptable Associé

BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016
ACTIF			
Capital souscrit non appelé		50	-
Ecarts d'acquisition	9	7 516	7 515
Immobilisations incorporelles	10	5	14
Immobilisations corporelles	11	10 521	8 694
Immobilisations financières	12	103	295
Titres mis en équivalence			
Total de l'actif immobilisé		18 195	16 518
Stocks et en cours de services	13	99 985	90 230
Clients et comptes rattachés	14	117 400	87 751
Autres créances et comptes de régularisation	15	23 255	21 966
Valeurs mobilières de placement	16	-	-
Disponibilités		17 159	15 616
Total de l'actif circulant		257 799	215 563
TOTAL DE L'ACTIF		275 994	232 081

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016
PASSIF			
Capital social		31 037	31 037
Primes		-	-
Réserves		26 412	23 726
Réserves de conversion groupe		-	-
Résultat de l'exercice		4 533	2 688
Capitaux propres part du groupe	17	61 982	57 452
Intérêts minoritaires	18	20 608	18 901
Provisions	19	2 610	1 861
Emprunts et dettes financières	20	29 180	27 869
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		30 428	22 631
Autres dettes et comptes de régularisation	21	131 186	103 367
TOTAL DU PASSIF		275 994	232 081

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires		141 478	108 042
Production stockée		9 916	11 197
Transfert de charges		67	198
Autres produits d'exploitation		1 044	1 591
Produits d'exploitation		152 505	121 028
Achats consommés		(122 717)	(96 397)
Charges externes		(6 222)	(5 874)
Charges de personnel	4	(10 697)	(10 021)
Impôts et taxes		(454)	(451)
Dotations aux amortissements	5	(558)	(486)
Dotations / reprises nettes de provisions		(651)	(336)
Autres charges d'exploitation		(478)	(725)
Charges d'exploitation		(141 777)	(114 290)
Résultat d'exploitation		10 727	6 738
Résultat financier	6	(169)	(695)
Résultat courant des sociétés intégrées		10 558	6 043
Résultat exceptionnel	7	(105)	(2)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées		10 453	6 041
Impôt sur les résultats	8	(3 789)	(2 081)
Résultat net des sociétés intégrées		6 664	3 960
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		6 664	3 960
Intérêts minoritaires		(2 131)	(1 272)
Résultat net part du groupe		4 533	2 688
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		14,62 €	8,67 €

Les notes annexes font partie intégrante des comptes consolidés.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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	16
Note 3	Informations permettant la comparabilité des comptes	20

NOTES ANNEXES POSTE DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4	Charges de personnel et effectifs	21
Note 5	Amortissement et provisions	21
Note 6	Résultat financier	21
Note 7	Résultat exceptionnel	22
Note 8	Impôts sur les résultats	22

NOTE ANNEXES POSTES DE L'ACTIF

Note 9	Ecart d'acquisition	23
Note 10	Immobilisations incorporelles	24
Note 11	Immobilisations corporelles	24
Note 12	Immobilisations financières	25
Note 13	Stocks et encours	25
Note 14	Clients et comptes rattachés	26
Note 15	Autres actifs et comptes de régularisation	26
Note 16	Valeurs mobilières de placement	27

NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF

Note 17	Tableau de variation des capitaux propres - groupe	27
Note 18	Tableau de variation des capitaux propres - minoritaires	27
Note 19	Provisions	28
Note 20	Emprunts et dettes financières	31
Note 21	Autres dettes et comptes de régularisation	31
Note 22	Impôts différés	32

AUTRES INFORMATIONS

Note 23	Rémunérations des organes de Direction	32
Note 24	Evénements postérieurs à la clôture	32
Note 25	Engagements hors bilan	33
Note 26	Grille des stades d'avancement pratiquée par Urvat	34

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Opérations d'exploitation		
Résultat net	6 664	3 960
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissements et provisions	1 308	520
Plus-values sur cessions d'actifs immobilisés	-	-
Variation de la charge d'impôts différés	(469)	15
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie		
Marge brute d'autofinancement	7 503	4 495
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(4 124)	(11 299)
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'exploitation	3 379	(6 778)
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(2)	(5)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(2 374)	(1 119)
Acquisitions d'immobilisations financières	(7)	(92)
Variation des autres immobilisations financières	-	-
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Incidence des variations de périmètre	(630)	-
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement	(3 013)	(1 216)
Opérations de financement		
Augmentation / (remboursement) des dettes financières	1 026	491
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(424)	(658)
Variation des crédits d'accompagnement	363	6 171
Variation des comptes courants d'associés	201	25
Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement	1 166	6 029
(Diminution) / Augmentation de la trésorerie	1 532	(1 990)
Trésorerie à l'ouverture de la période	15 617	17 607
Variation des valeurs mobilières de placement	-	-
Variation des disponibilités	1 544	(1 990)
Variation des concours bancaires courants	(12)	-
Trésorerie à la clôture de la période	17 149	15 617

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 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.

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 2017 et 31 décembre 2016 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 Ecart 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.

L'écart d'acquisition Urbat 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.

Suite à cette nouvelle réglementation, l'écart d'acquisition de la société URBAT a été considéré comme ayant une durée de vie illimité ce qui a entraîné l'arrêt de son amortissement et la mise en place de test de dépréciation annuel. Le test de dépréciation réalisé lors de l'exercice clos le 31 décembre n'a pas entraîné de comptabilisation de dépréciation de l'écart d'acquisition.

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.

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 2017.

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 :

<i>Application des méthodes préférentielles</i>	<i>Oui Non N/A</i>
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 ;
- en 2017 : sept appartements de l'immeuble Cap Seyne, deux appartements Le Clos Bolmon, deux appartements Villa Mermoz, des locaux commerciaux Parc Elysée.

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 2017, 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 2017, l'impact du CICE s'élève à la somme de 127 554 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.

Il a été défini un taux de marge fixe de 7,5% correspondant à l'excédent brut d'exploitation (EBE) sur longue période chez Urvat Promotion. Il est convenu que ce taux reste fixe sauf variation à la hausse ou à la baisse de 5 points.

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 TRESORERIE CONSOLIDES

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	31/12/2017		31/12/2016		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	100%	69%	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	100%	69%	70%	48%	IG
LES EBENISTES	480 879 238	100%	69%	100%	69%	IG
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440 167 146	100%	69%	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	100%	69%	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
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
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
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
COTE SUD	752 651 638	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
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
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
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
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
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%	100%	100%	100%	IG
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819030214	100%	69%	100%	69%	IG
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	100%	69%	100%	69%	IG
RUE MARIUS BERLIET LYON	819986357	100%	69%	100%	69%	IG
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%	69%	100%	69%	IG
RUE PROFESSEUR TEDENAT- MONTPELLIER	820238335	100%	69%	100%	69%	IG
LOISIRS 113	421109620	100%	69%	100%	69%	IG
RUE LATCHE BEAUZELLE	821641065	100%	69%	100%	69%	IG
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%	69%	100%	69%	IG
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%	69%	100%	69%	IG
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%	69%	100%	69%	IG
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%	69%	100%	69%	IG
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%	69%	100%	69%	IG
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%	69%	100%	69%	IG
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%	69%	100%	69%	IG
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%	69%	100%	69%	IG
CAP MER LATTES	824459049	100%	69%	100%	69%	IG
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%	69%	100%	69%	IG
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%	69%	100%	69%	IG
ST BARNABE 13004	822 586 137	50%	34%	50%	34%	IP
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%	69%	100%	69%	IG
C PATRIMMO	827444019	100%	100%			IG
Etablissement DOMAISON FRERES (*)	463800565	100%	69%			IG
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE (*)	828893354	100%	69%			IG
RUE DES JARDINS OULLINS (*)	829107572	100%	69%			IG
CHARLES DE GAULLE LE PONTET (*)	829718345	100%	69%			IG
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER (*)	829718410	100%	69%			IG
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU (*)	829948421	100%	69%			IG
69 RUE LIANDER MARSEILLE (*)	829948397	100%	69%			IG
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX (*)	830105177	100%	69%			IG
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS (*)	832046460	100%	69%			IG
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER (*)	831304803	100%	69%			IG
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN (*)	831881131	100%	69%			IG
FREDERIC MISTRAL ISTRES (*)	832046577	100%	69%			IG
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES (*)	832877328	100%	69%			IG
BOULEVARD GUEY MARSEILLE (*)	832907067	100%	69%			IG
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE (*)	834070690	100%	69%			IG

RUE LOUIS PLANA TOULOUSE (*)	834046831	100%	69%	IG
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNION (*)	834139362	100%	69%	IG
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE (*)	834070575	100%	69%	IG
RUE DU STADE CUGNAUX (*)	837702745	100%	69%	IG
AVENUE DE NICE GARDANNE 4 (*)	837690700	100%	69%	IG
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE (*)	837700889	100%	69%	IG
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE (*)	837683507	100%	69%	IG

(*) Sociétés créées en 2017

(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

SCI 14 Boulevard du Commandeur

167 rue François Mauriac

13010 Marseille

Les Jardins de la Lironde

79 Boulevard de Dunkerque

13002 Marseille

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).

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 2017.

Créations (22 sociétés) :

- IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE
- RUE DES JARDINS OULLINS
- CHARLES DE GAULLE LE PONTET
- 216 AV DE LODEVE MONTPELLIER
- AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU
- 69 RUE LIANDIER MARSEILLE
- IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX
- AVENUE RAYNAUD SIX FOURS
- HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER
- SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN
- FREDERIC MISTRAL ISTRES
- AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES
- BOULEVARD GUEY MARSEILLE
- AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE
- RUE LOUIS PLANA TOULOUSE
- AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON
- AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE
- RUE DU STADE CUGNAUX
- AVENUE DE NICE GARDANNE 4
- RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE
- RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE
- C PATRIMMO

Acquisition (1 société) :

- Etablissement DOMAISON FRERES SARL

L'acquisition de la société Etablissement Domaison Frères a entraîné la comptabilisation d'un écart d'évaluation d'un montant de 580.081 euros. Aucun écart d'acquisition n'a été constaté.

Restructurations internes

Liquidation de sociétés (8 sociétés civiles de construction-vente) :

- LE BRUNEL
- ANGLE 109
- CAP SEYNE
- LE CLOS BOLMON
- AVENUE MARCEAU
- 590 ROUTE DE NIMES
- BOULEVARD VAUBAN
- LE PLAN DU REDON

Dissolution sans liquidation de 1 SCCV (sociétés civiles de construction-vente) emportant Transmission Universelle de leur Patrimoine :

- VILLA SAINT CLEOPHAS

Variation de pourcentage de détention

Contrôle exclusif sans changement de méthode de consolidation :

- 72 BD MIREILLE LAUZE
- LE CLOS DE LA GRANIERE
- LES HAUTS DE LA BLANCARDE
- VALLON DE TOULOUSE ILOT B

NOTE 4 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Salaires bruts	(7 500)	(7 002)
Charges sociales	(3 198)	(3 019)
Total	(10 698)	(10 021)

L'effectif moyen du groupe a évolué de la façon suivante : 129 127

Personnel salarié	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	80	75
Non cadres	49	52

NOTE 5 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(11)	(55)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(548)	(431)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(81)	(364)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(907)	(259)
Total dotations	(1 547)	(1 109)
Reprises provisions sur actif circulant	181	97
Reprises provisions pour risques et charges	157	190
Total reprises	338	287

NOTE 6 – RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier net s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'intérêts et assimilées	(238)	(789)
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	70	94
Résultat financier	(169)	(695)

NOTE 7 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Plus ou moins values sur cessions et sorties de titres consolidés		-
Reprises / (- dotations) nettes de provisions exceptionnelles		-
Autres	(106)	(2)
Résultat exceptionnel	(106)	(2)

NOTE 8 – IMPOTS SUR LES RESULTATS

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	(4 258)	(1 893)
Impôts différés	469	(189)
Charge d'impôts	(3 789)	(2 081)

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 2017, 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	31/12/2017	31/12/2016
Taux d'impôt courant en France	28%	33,33%
Résultat avant impôts	10 453	6 042
Montant de l'impôt théorique correspondant	2 927	2 014
Amortissement des écarts d'acquisition	-	-
Différences permanentes	16	20
Contribution supplémentaire d'Impôt Société (3,3%)	68	37
Régime mère-filles (QP 5% dividendes)	15	25
Différence de taux d'IS sur résultat fiscal UPL et SCI 113 (*)	658	
Déficit fiscal CImmo et CPatrimmo non activé	98	
Autres	7	(14)
Montant réel de l'impôt	3 789	2 081
Taux effectif d'impôt	36,24%	34,45%

(*) – Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, le taux normal d'IS est passé de 33,33% à 28% avec une application progressive jusqu'en 2020 (dans la limite de 75k€ pour 2017, dans la limite de 500k€ pour 2018, pour l'ensemble du résultat fiscal pour 2020).

NOTE 9 – ECARTS D'ACQUISITION

Aucun écart d'acquisition nouveau constaté sur l'exercice 2017 :

En milliers d'euros	31/12/2016	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Valeurs brutes					
Urbat Promotion	12 526	-	-	-	12 526
Total	12 526	-	-	-	12 526
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 amortit.

NOTE 10 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2016	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Valeurs brutes					
Concessions & brevets et droits similaires	278	-	2	-	280
Autres	-	-	-	-	-
Total	278	-	2		280
Amortissement					
Concessions & brevets et droits similaires	(264)	-	(11)	-	(275)
Autres	-	-	-	-	-
Total	(264)	-	(11)	-	(275)
Valeur nette	14		(9)		5

NOTE 11 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2016	Variation de périmètre	Augmen- tation	Diminution	Mvts	31/12/2017
Valeurs brutes						
Terrain	1 132	-	356	-	-	1 488
Constructions	8 998	(2)	1 518	(2)	-	10 516
Immobilisations en cours	-	-				
Autres immobilisations corporelles	1 119	-	500			1 619
Total	11 249	(2)	1 874	(2)		13 623
Amortissements						
Constructions	(1 949)	-	(421)			(2 370)
Autres immobilisations corporelles	(607)	-	(126)			(733)
Total	(2 555)	-	(548)			(3 103)
Valeur nette	8 694	(2)	(1 326)	(2)		10 520

NOTE 12 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont essentiellement composées des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Prêts et cautions nets	103	195
Valeur nette des titres non consolidés	-	100
Valeur nette	103	295

Titres mis en équivalence :

Néant.

NOTE 13 – STOCKS ET ENCOURS

Les stocks se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Encours de production de biens	89 976	9 916	99 892
Stocks de produits intermédiaires et finis	209	(163)	46
Marchandises	48	1	49
Dépréciation	(3)	-	(3)
Valeur nette	90 230	9 755	99 985

Le montant des stocks s'élève à 100m€ et représente 36,23% du total de l'actif à fin 2017 contre 38,88% à fin 2016.

NOTE 14 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Les créances clients se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs brutes	117 404	87 787
Dépréciation	(4)	(36)
Valeur nette	117 400	87 751

L'augmentation des créances clients s'explique par la hausse du nombre d'actes signés en 2017 et le nombre de programme en démarrage.

NOTE 15 – AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Autres créances	9 775	9 345
Actifs d'impôts différés	1 564	1 027
Etat impôts sur les bénéfices	168	529
Etat créances fiscales - hors impôt société	10 646	9 474
Personnel et organismes sociaux	7	4
Comptes courants	273	759
Charges constatées d'avance	1 212	1 285
Dépréciation	(389)	(457)
Valeur nette	23 256	21 966

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 9,8m€ est composé principalement par :

- 2,3m€ 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%.
- 3,9m€ de Ubat 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	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-1	310 370	31 037	23 727	2 688	57 452
Affectation du résultat			2 688	(2 688)	-
Dividendes versés			-	-	-
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	4 533	4 533
Autres mouvements			(3)	-	(3)
N	310 370	31 037	26 412	4 533	61 982

La situation consolidée à fin 2017 est essentiellement impactée par le résultat de la période qui s'élève à 4,5 M€

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

En milliers d'euros	Primes et réserves	Résultat de l'exercice	Total
N-2	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-1	17 630	1 272	18 901
Affectation du résultat	1 272	(1 272)	-
Dividendes versés	(423)	-	(423)
Part des minoritaires dans le résultat	-	2 131	2 131
Variation de périmètre	-	-	-
Autres Mouvements	-	-	-
N	18 478	2 131	20 609

NOTE 19 – PROVISIONS

Les provisions s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	Dot.	Rep.	Autres mvts	31/12/2017
Provisions pour risques	1 665	872	(157)	-	2 380
Provisions pour charges	195	36	-	-	231
Valeur nette	1 860	908	(157)	-	2 611

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 en tant que maître d'oeuvre d'exécution est retenue.

Une provision pour risques dans les comptes sociaux est donc constatée. Elle s'élevait à 162 K€ au 31/12/2016.

Le calcul de la provision prend en compte notamment la responsabilité de la société URBAT PROMOTION SAS et le partage de responsabilité avec les autres intervenants, le coût réel des travaux, les frais d'avocat et aussi pour la détermination des couvertures d'assurance de l'application d'une jurisprudence opposant la compagnie MAAF à son assuré la société SEMEDO ET SANCHEZ, entreprise de gros-œuvre de l'opération.

En effet la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 11 mars 2010 a confirmé un jugement rendu par le TGI de Marseille le 14 mai 2007 jugeant qu'avaient été édifiés deux bâtiments distincts et que la garantie effondrement due par la MAAF doit s'apprécier distinctement pour chacun d'eux.

Un complément de provision a été passé sur 2017 à hauteur de 453 K€ correspondant à l'actualisation du calcul de la quote part de responsabilité de la société URBAT maître d'œuvre. Ce calcul fait suite à une décision en date du 13 juillet 2017 homologuant le rapport sur les préjudices matériels et retenant la condamnation in solidum des différents intervenants : Montpellier Béton, fournisseur de béton 8%, VERITAS bureau de contrôle 27%, BET structure JIBE 27%, entreprise de gros œuvre Semedo et SANCHEZ 26% et URBAT maître d'œuvre 12%. Le tribunal retient les garanties des différents assureurs : la MAAF assureur de SEMEDO et SANCHEZ, la SMABTP assureur du BET JIBE, la SAM AREAS DOMMAGES assureur de MONTPELLIER BETON et QBE insurance assureur de VERITAS en indiquant un seul sinistre et donc un seul plafond de garantie.

Le tribunal en ce qui concerne la garantie du GAN assureur de URBAT fait application de la police prévoyant un plafond de garantie de 460k€. Le tribunal indique que URBAT a reçu deux missions confiées d'une part par le maître d'ouvrage SCCV LOTS 20 ET 21 MALBOSC et d'autre part par la SCP 47 QUAI DU VERDANSON pour les commerces et qu'en conséquence il y a deux sinistres et donc deux plafonds de garantie et deux franchises. Le tribunal ne retient pas l'existence de deux bâtiments distincts ce que nous réclamons en appel.

Au 31 décembre 2017, la provision tient compte de cette décision, et s'élève à 615 K€.

SBMT NK CONSTRUCTION

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.

Un complément de provision a été passé en 2017 pour tenir compte d'un jugement en date du 29 janvier 2017 dans le dossier avec COLOMIERS HABITAT et par lequel URBAT a été condamné in solidum avec AXA au paiement de travaux de reprises, la société URBAT se voyant imputée une part de responsabilité de 25%. La garantie d'ALLIANZ a été rejetée par le Tribunal.

Au 31 décembre 2017, la provision s'élève à 129 K€.

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.

Pas de modification de la provision en 2017. Le dossier est toujours en l'attente d'une fixation devant la Cour d'Appel de Montpellier.

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 ni sur 2017.

CROIX ROUGE

Cette opération à Marseille fait l'objet d'un contentieux sur des levées de réserves avec un acquéreur.

Par ailleurs, le mur de la résidence côté avenue de la Croix Rouge s'est effondré en partie et une expertise a eu lieu 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€. Pas de modification de la provision pour 2017

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. Pas de modification de la provision pour 2017.

MARCEL DELPRAS

Des voisins à notre opération ont sollicité une expertise aux fins de faire évaluer le préjudice lié à la proximité de l'opération à leur maison d'habitation.

L'expert a conclu à une décote de la valeur de la maison des requérants d'environ 25% et a la réalisation de quelques travaux d'aménagement paysager. Une provision a été constituée en lecture de ce rapport.

Au 31 décembre 2017, la provision s'élève à 132 K€.

28 AOUT 2018

18 B14316

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 31/12/2017**

Act
Conforme conforme

KPMG AUDIT SUD-EST
480 avenue du Prado
CS 90021
13269 Marseille Cedex 8
France

Cabinet Frédéric Menon

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 2017

HC S.A.S.

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

Ce rapport contient 36 pages

Référence : dr.fm.jl.im-31072018

NOTE 20 – DETTES FINANCIERES

Les dettes financières du Groupe se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts bancaires	6 204	5 265
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-
Intérêts courus	24	7
Découverts bancaires	-	-
Crédits d'accompagnements (*)	22 952	22 597
Total des dettes financières	29 180	27 869

(*) 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	6 204	600	2 441	3 163
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-
Intérêts courus	24	24	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-
Crédits d'accompagnements	22 952	22 952	-	-
Total des dettes financières	29 180	23 576	2 441	3 163

NOTE 21 – AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fiscales	20 900	13 829
Dettes sociales	2 059	1 749
Etat impôts sur les bénéfices	2 225	-
Autres dettes	662	721
Impôts différés passif	122	53
Comptes courants	2 553	2 837
Produits constatés d'avance	102 665	84 179
Total des autres dettes et comptes de régularisation	131 186	103 368

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 proche de l'an dernier.

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 78% des autres dettes (contre 81% au 31 décembre 2016) 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 2017, 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 2017, les impôts différés s'établissaient comme suit :

En milliers d'Euros	2017.12	2016.12
<i>Actifs nets d'impôts différés</i>	<i>1 564</i>	<i>1 027</i>
<i>Passif nets d'impôts différés</i>	<i>(121)</i>	<i>(53)</i>
Total	1 443	974

En milliers d'Euros	2017.12	2016.12
<i>Annulation marge interne sur honoraires</i>	<i>350</i>	<i>324</i>
<i>Annulation de provisions internes</i>	<i>(68)</i>	<i>(184)</i>
<i>Indemnité fin de carrière</i>	<i>65</i>	<i>65</i>
<i>Harmonisation méthode avancement</i>	<i>(122)</i>	<i>(53)</i>
<i>Destockage avancement terrain SCI Loisir 113</i>	<i>561</i>	<i>33</i>
<i>Activation déficits fiscaux</i>	<i>69</i>	<i>178</i>
<i>Plus-values internes</i>	<i>589</i>	<i>610</i>
<i>Autres</i>	<i>(1)</i>	<i>1</i>
Total	1 443	974

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	31/12/2017	31/12/2016
<u>Engagements donnés</u>		
Cautions	8 146	6 423
Privilège du prêteur de deniers	2 136	891
Hypothèques	3 981	3 958
Total des engagements donnés	14 263	11 272
<u>Engagements reçus</u>		
Encours de caution sur PUV ou compromis	4 044	3 975
Cautions dation	2 029	427
Engagements GFA	51 715	39 342
Garantie financière pour l'activité CImmo	100	-
Garantie financière pour l'activité CPatrimmo	100	-
Total des engagements reçus	57 988	43 744

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	6
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	18
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	32,5
HORS EAU	47
HORS AIR	55
CLOISONS	71
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	96
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	63
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 2017 s'est élevé à 71 830 euros. Ce montant s'est réparti de la façon suivante :

En Euros	Comptes consolidés (*)	Comptes sociaux (*)	Total
<i>Cabinet KPMG</i>	<i>13 175</i>	<i>18 900</i>	<i>32 075</i>
<i>Cabinet Frédéric MENON</i>	<i>13 175</i>	<i>26 580</i>	<i>39 755</i>
Total	26 350	45 480	71 830

(*) HC & URBAT PROMOTION

KPMG AUDIT SUD-EST
480 avenue du Prado
CS 90021
13269 Marseille Cedex 8
France

Cabinet Frédéric Menon
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 2017

A l'assemblée générale de la société HC S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société HC S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

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.

Vérification du rapport sur la gestion du groupe

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 du président.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

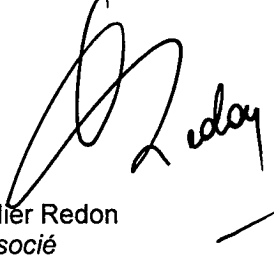
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Montpellier, le 31 juillet 2018

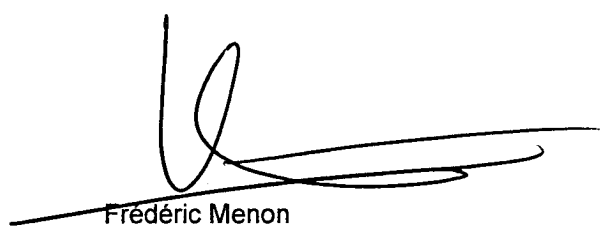
KPMG Audit Sud-Est



Didier Redon
Associé

Montpellier, le 31 juillet 2018

Cabinet Frédéric Menon



Frédéric Menon

BILAN CONSOLIDE

<u>En milliers d'euros</u>	<u>Notes</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>ACTIF</u>			
Capital souscrit non appelé		50	-
Ecart d'acquisition	9	7 516	7 515
Immobilisations incorporelles	10	5	14
Immobilisations corporelles	11	10 521	8 694
Immobilisations financières	12	103	295
Titres mis en équivalence			
Total de l'actif immobilisé		18 195	16 518
Stocks et en cours de services	13	99 985	90 230
Clients et comptes rattachés	14	117 400	87 751
Autres créances et comptes de régularisation	15	23 255	21 966
Valeurs mobilières de placement	16	-	-
Disponibilités		17 159	15 616
Total de l'actif circulant		257 799	215 563
TOTAL DE L'ACTIF		275 994	232 081

<u>En milliers d'euros</u>	<u>Notes</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>PASSIF</u>			
Capital social		31 037	31 037
Primes		-	-
Réserves		26 412	23 726
Réserves de conversion groupe		-	-
Résultat de l'exercice		4 533	2 688
Capitaux propres part du groupe	17	61 982	57 452
Intérêts minoritaires	18	20 608	18 901
Provisions	19	2 610	1 861
Emprunts et dettes financières	20	29 180	27 869
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		30 428	22 631
Autres dettes et comptes de régularisation	21	131 186	103 367
TOTAL DU PASSIF		275 994	232 081

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires		141 478	108 042
Production stockée		9 916	11 197
Transfert de charges		67	198
Autres produits d'exploitation		1 044	1 591
Produits d'exploitation		152 505	121 028
Achats consommés		(122 717)	(96 397)
Charges externes		(6 222)	(5 874)
Charges de personnel	4	(10 697)	(10 021)
Impôts et taxes		(454)	(451)
Dotations aux amortissements	5	(558)	(486)
Dotations / reprises nettes de provisions		(651)	(336)
Autres charges d'exploitation		(478)	(725)
Charges d'exploitation		(141 777)	(114 290)
Résultat d'exploitation		10 727	6 738
Résultat financier	6	(169)	(695)
Résultat courant des sociétés intégrées		10 558	6 043
Résultat exceptionnel	7	(105)	(2)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées		10 453	6 041
Impôt sur les résultats	8	(3 789)	(2 081)
Résultat net des sociétés intégrées		6 664	3 960
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		6 664	3 960
Intérêts minoritaires		(2 131)	(1 272)
Résultat net part du groupe		4 533	2 688
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		14,62 €	8,67€

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	16
Note 3 Informations permettant la comparabilité des comptes	20
NOTES ANNEXES POSTE DU COMPTE DE RESULTAT	
Note 4 Charges de personnel et effectifs	21
Note 5 Amortissement et provisions	21
Note 6 Résultat financier	21
Note 7 Résultat exceptionnel	22
Note 8 Impôts sur les résultats	22
NOTE ANNEXES POSTES DE L'ACTIF	
Note 9 Ecart d'acquisition	23
Note 10 Immobilisations incorporelles	24
Note 11 Immobilisations corporelles	24
Note 12 Immobilisations financières	25
Note 13 Stocks et encours	25
Note 14 Clients et comptes rattachés	26
Note 15 Autres actifs et comptes de régularisation	26
Note 16 Valeurs mobilières de placement	27
NOTES ANNEXES POSTES DU PASSIF	
Note 17 Tableau de variation des capitaux propres - groupe	27
Note 18 Tableau de variation des capitaux propres - minoritaires	27
Note 19 Provisions	28
Note 20 Emprunts et dettes financières	31
Note 21 Autres dettes et comptes de régularisation	31
Note 22 Impôts différés	32
AUTRES INFORMATIONS	
Note 23 Rémunérations des organes de Direction	32
Note 24 Evénements postérieurs à la clôture	32
Note 25 Engagements hors bilan	33
Note 26 Grille des stades d'avancement pratiquée par Urvat	34

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Opérations d'exploitation		
Résultat net	6 664	3 960
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissements et provisions	1 308	520
Plus-values sur cessions d'actifs immobilisés	-	-
Variation de la charge d'impôts différés	(469)	15
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie		
Marge brute d'autofinancement	7 503	4 495
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(4 124)	(11 299)
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'exploitation	3 379	(6 778)
Opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(2)	(5)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(2 374)	(1 119)
Acquisitions d'immobilisations financières	(7)	(92)
Variation des autres immobilisations financières	-	-
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Incidence des variations de périmètre	(630)	-
Flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement	(3 013)	(1 216)
Opérations de financement		
Augmentation / (remboursement) des dettes financières	1 026	491
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(424)	(658)
Variation des crédits d'accompagnement	363	6 171
Variation des comptes courants d'associés	201	25
Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement	1 166	6 029
(Diminution) / Augmentation de la trésorerie	1 532	(1 990)
Trésorerie à l'ouverture de la période	15 617	17 607
Variation des valeurs mobilières de placement	-	-
Variation des disponibilités	1 544	(1 990)
Variation des concours bancaires courants	(12)	-
Trésorerie à la clôture de la période	17 149	15 617

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 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.

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 2017 et 31 décembre 2016 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 Ecart 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.

L'écart d'acquisition Urbat 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.

Suite à cette nouvelle réglementation, l'écart d'acquisition de la société URBAT a été considéré comme ayant une durée de vie illimitée ce qui a entraîné l'arrêt de son amortissement et la mise en place de test de dépréciation annuel. Le test de dépréciation réalisé lors de l'exercice clos le 31 décembre n'a pas entraîné de comptabilisation de dépréciation de l'écart d'acquisition.

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.

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 2017.

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.
- Étanchéité, 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 ;
- en 2017 : sept appartements de l'immeuble Cap Seyne, deux appartements Le Clos Bolmon, deux appartements Villa Mermoz, des locaux commerciaux Parc Elysée.

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 2017, 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 2017, l'impact du CICE s'élève à la somme de 127 554 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.

Il a été défini un taux de marge fixe de 7,5% correspondant à l'excédent brut d'exploitation (EBE) sur longue période chez Urvat Promotion. Il est convenu que ce taux reste fixe sauf variation à la hausse ou à la baisse de 5 points.

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 TRESORERIE CONSOLIDES

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	31/12/2017		31/12/2016		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	100%	69%	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	100%	69%	70%	48%	IG
LES EBENISTES	480 879 238	100%	69%	100%	69%	IG
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440 167 146	100%	69%	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	100%	69%	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
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
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
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
COTE SUD	752 651 638	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
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
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
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
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
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%	100%	100%	100%	IG
RUE DES BOUISSETTES MONTPELLIER	819030214	100%	69%	100%	69%	IG
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	100%	69%	100%	69%	IG
RUE MARIUS BERLIET LYON	819986357	100%	69%	100%	69%	IG
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	100%	69%	100%	69%	IG
RUE PROFESSEUR TEDENAT- MONTPELLIER	820238335	100%	69%	100%	69%	IG
LOISIRS 113	421109620	100%	69%	100%	69%	IG
RUE LACHE BEAUZELLE	821641065	100%	69%	100%	69%	IG
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	100%	69%	100%	69%	IG
203 RUE DES CAMOIN	822267555	100%	69%	100%	69%	IG
GAUDRADE PUGET SUR ARGENS	821662806	100%	69%	100%	69%	IG
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213	100%	69%	100%	69%	IG
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	100%	69%	100%	69%	IG
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	100%	69%	100%	69%	IG
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561	100%	69%	100%	69%	IG
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	100%	69%	100%	69%	IG
CAP MER LATTES	824459049	100%	69%	100%	69%	IG
RUE DHUODA NIMES	824452106	100%	69%	100%	69%	IG
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	100%	69%	100%	69%	IG
ST BARNABE 13004	822 586 137	50%	34%	50%	34%	IP
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	100%	69%	100%	69%	IG
C PATRIMMO	827444019	100%	100%			IG
Etablissement DOMAISON FRERES (*)	463800565	100%	69%			IG
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE (*)	828893354	100%	69%			IG
RUE DES JARDINS OULLINS (*)	829107572	100%	69%			IG
CHARLES DE GAULLE LE PONTET (*)	829718345	100%	69%			IG
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER (*)	829718410	100%	69%			IG
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU (*)	829948421	100%	69%			IG
69 RUE LIANDER MARSEILLE (*)	829948397	100%	69%			IG
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX (*)	830105177	100%	69%			IG
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS (*)	832046460	100%	69%			IG
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER (*)	831304803	100%	69%			IG
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN (*)	831881131	100%	69%			IG
FREDERIC MISTRAL ISTRES (*)	832046577	100%	69%			IG
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES (*)	832877328	100%	69%			IG
BOULEVARD GUEY MARSEILLE (*)	832907067	100%	69%			IG
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE (*)	834070690	100%	69%			IG

RUE LOUIS PLANA TOULOUSE (*)	834046831	100%	69%	IG
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON (*)	834139362	100%	69%	IG
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE (*)	834070575	100%	69%	IG
RUE DU STADE CUGNAUX (*)	837702745	100%	69%	IG
AVENUE DE NICE GARDANNE 4 (*)	837690700	100%	69%	IG
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE (*)	837700889	100%	69%	IG
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE (*)	837683507	100%	69%	IG

(*) Sociétés créées en 2017

(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

SCI 14 Boulevard du Commandeur

167 rue François Mauriac

13010 Marseille

Les Jardins de la Lironde

79 Boulevard de Dunkerque

13002 Marseille

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).

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 2017.

Créations (22 sociétés) :

- IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE
- RUE DES JARDINS OULLINS
- CHARLES DE GAULLE LE PONTET
- 216 AV DE LODEVE MONTPELLIER
- AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU
- 69 RUE LIANDIER MARSEILLE
- IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX
- AVENUE RAYNAUD SIX FOURS
- HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER
- SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN
- FREDERIC MISTRAL ISTRES
- AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES
- BOULEVARD GUEY MARSEILLE
- AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE
- RUE LOUIS PLANA TOULOUSE
- AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON
- AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE
- RUE DU STADE CUGNAUX
- AVENUE DE NICE GARDANNE 4
- RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE
- RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE
- C PATRIMMO

Acquisition (1 société) :

- Etablissement DOMAISON FRERES SARL

L'acquisition de la société Etablissement Domaison Frères a entraîné la comptabilisation d'un écart d'évaluation d'un montant de 580.081 euros. Aucun écart d'acquisition n'a été constaté.

Restructurations internes

Liquidation de sociétés (8 sociétés civiles de construction-vente) :

- LE BRUNEL
- ANGLE 109
- CAP SEYNE
- LE CLOS BOLMON
- AVENUE MARCEAU
- 590 ROUTE DE NIMES
- BOULEVARD VAUBAN
- LE PLAN DU REDON

Dissolution sans liquidation de 1 SCCV (sociétés civiles de construction-vente) emportant Transmission Universelle de leur Patrimoine :

- VILLA SAINT CLEOPHAS

Variation de pourcentage de détention

Contrôle exclusif sans changement de méthode de consolidation :

- 72 BD MIREILLE LAUZE
- LE CLOS DE LA GRANIERE
- LES HAUTS DE LA BLANCARDE
- VALLON DE TOULOUSE ILOT B

NOTE 4 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Salaires bruts	(7 500)	(7 002)
Charges sociales	(3 198)	(3 019)
Total	(10 698)	(10 021)

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

129

127

Personnel salarié	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	80	75
Non cadres	49	52

NOTE 5 - AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(11)	(55)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(548)	(431)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(81)	(364)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(907)	(259)
Total dotations	(1 547)	(1 109)
Reprises provisions sur actif circulant	181	97
Reprises provisions pour risques et charges	157	190
Total reprises	338	287

NOTE 6 – RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier net s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'intérêts et assimilées	(238)	(789)
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	70	94
Résultat financier	(169)	(695)

NOTE 7 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Plus ou moins values sur cessions et sorties de titres consolidés		-
Reprises / (- dotations) nettes de provisions exceptionnelles		-
Autres	(106)	(2)
Résultat exceptionnel	(106)	(2)

NOTE 8 – IMPOTS SUR LES RESULTATS

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	(4 258)	(1 893)
Impôts différés	469	(189)
Charge d'impôts	(3 789)	(2 081)

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 2017, 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	31/12/2017	31/12/2016
Taux d'impôt courant en France	28%	33,33%
Résultat avant impôts	10 453	6 042
Montant de l'impôt théorique correspondant	2 927	2 014
Amortissement des écarts d'acquisition	-	-
Différences permanentes	16	20
Contribution supplémentaire d'Impôt Société (3,3%)	68	37
Régime mère-filles (QP 5% dividendes)	15	25
Différence de taux d'IS sur résultat fiscal UPL et SCI 113 (*)	658	
Déficit fiscal CImmo et CPatrimmo non activé	98	
Autres	7	(14)
Montant réel de l'impôt	3 789	2 081
Taux effectif d'impôt	36,24%	34,45%

(*) – Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017, le taux normal d'IS est passé de 33,33% à 28% avec une application progressive jusqu'en 2020 (dans la limite de 75k€ pour 2017, dans la limite de 500k€ pour 2018, pour l'ensemble du résultat fiscal pour 2020).

NOTE 9 – ECARTS D'ACQUISITION

Aucun écart d'acquisition nouveau constaté sur l'exercice 2017 :

En milliers d'euros	31/12/2016	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Valeurs brutes					
Urbat Promotion	12 526	-	-	-	12 526
Total	12 526	-	-	-	12 526
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	31/12/2016	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Valeurs brutes					
Concessions & brevets et droits similaires	278	-	2	-	280
Autres	-	-	-	-	-
Total	278	-	2		280
Amortissement					
Concessions & brevets et droits similaires	(264)	-	(11)	-	(275)
Autres	-	-	-	-	-
Total	(264)	-	(11)	-	(275)
Valeur nette	14		(9)		5

NOTE 11 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

En milliers d'euros	31/12/2016	Variation de périmètre	Augmen- tation	Diminution	Mvts	31/12/2017
Valeurs brutes						
Terrain	1 132	-	356	-	-	1 488
Constructions	8 998	(2)	1 518	(2)	-	10 516
Immobilisations en cours	-	-				
Autres immobilisations corporelles	1 119	-	500			1 619
Total	11 249	(2)	1 874	(2)		13 623
Amortissements						
Constructions	(1 949)	-	(421)			(2 370)
Autres immobilisations corporelles	(607)	-	(126)			(733)
Total	(2 555)	-	(548)			(3 103)
Valeur nette	8 694	(2)	(1 326)	(2)		10 520

NOTE 12 – IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont essentiellement composées des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Prêts et cautions nets	103	195
Valeur nette des titres non consolidés	-	100
Valeur nette	103	295

Titres mis en équivalence :

Néant.

NOTE 13 – STOCKS ET ENCOURS

Les stocks se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	Variation	31/12/2017
Encours de production de biens	89 976	9 916	99 892
Stocks de produits intermédiaires et finis	209	(163)	46
Marchandises	48	1	49
Dépréciation	(3)	-	(3)
Valeur nette	90 230	9 755	99 985

Le montant des stocks s'élève à 100m€ et représente 36,23% du total de l'actif à fin 2017 contre 38,88% à fin 2016.

NOTE 14 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

Les créances clients se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs brutes	117 404	87 787
Dépréciation	(4)	(36)
Valeur nette	117 400	87 751

L'augmentation des créances clients s'explique par la hausse du nombre d'actes signés en 2017 et le nombre de programme en démarrage.

NOTE 15 – AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Autres créances	9 775	9 345
Actifs d'impôts différés	1 564	1 027
Etat impôts sur les bénéfices	168	529
Etat créances fiscales - hors impôt société	10 646	9 474
Personnel et organismes sociaux	7	4
Comptes courants	273	759
Charges constatées d'avance	1 212	1 285
Dépréciation	(389)	(457)
Valeur nette	23 256	21 966

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 9,8m€ est composé principalement par :

- 2,3m€ 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%.
- 3,9m€ 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	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-1	310 370	31 037	23 727	2 688	57 452
Affectation du résultat			2 688	(2 688)	-
Dividendes versés			-	-	-
Augmentation de capital			-	-	-
Part du groupe dans le résultat			-	4 533	4 533
Autres mouvements			(3)	-	(3)
N	310 370	31 037	26 412	4 533	61 982

La situation consolidée à fin 2017 est essentiellement impactée par le résultat de la période qui s'élève à 4,5 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	16 918	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-1	17 630	1 272	18 901
Affectation du résultat	1 272	(1 272)	-
Dividendes versés	(423)	-	(423)
Part des minoritaires dans le résultat	-	2 131	2 131
Variation de périmètre	-	-	-
Autres Mouvements	-	-	-
N	18 478	2 131	20 609

NOTE 19 – PROVISIONS

Les provisions s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2016	Dot.	Rep.	Autres mvts	31/12/2017
Provisions pour risques	1 665	872	(157)	-	2 380
Provisions pour charges	195	36	-	-	231
Valeur nette	1 860	908	(157)	-	2 611

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 en tant que maître d'oeuvre d'exécution est retenue.

Une provision pour risques dans les comptes sociaux est donc constatée. Elle s'élevait à 162 K€ au 31/12/2016.

Le calcul de la provision prend en compte notamment la responsabilité de la société URBAT PROMOTION SAS et le partage de responsabilité avec les autres intervenants, le coût réel des travaux, les frais d'avocat et aussi pour la détermination des couvertures d'assurance de l'application d'une jurisprudence opposant la compagnie MAAF à son assuré la société SEMEDO ET SANCHEZ, entreprise de gros-œuvre de l'opération.

En effet la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 11 mars 2010 a confirmé un jugement rendu par le TGI de Marseille le 14 mai 2007 jugeant qu'avaient été édifiés deux bâtiments distincts et que la garantie effondrement due par la MAAF doit s'apprécier distinctement pour chacun d'eux.

Un complément de provision a été passé sur 2017 à hauteur de 453 K€ correspondant à l'actualisation du calcul de la quote part de responsabilité de la société URBAT maître d'œuvre. Ce calcul fait suite à une décision en date du 13 juillet 2017 homologuant le rapport sur les préjudices matériels et retenant la condamnation in solidum des différents intervenants : Montpellier Béton, fournisseur de béton 8%, VERITAS bureau de contrôle 27%, BET structure JIBE 27%, entreprise de gros œuvre Semedo et SANCHEZ 26% et URBAT maître d'œuvre 12%. Le tribunal retient les garanties des différents assureurs : la MAAF assureur de SEMEDO et SANCHEZ, la SMABTP assureur du BET JIBE, la SAM AREAS DOMMAGES assureur de MONTPELLIER BETON et QBE insurance assureur de VERITAS en indiquant un seul sinistre et donc un seul plafond de garantie.

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 2017

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 ANC n° 2016-08 du 2 décembre 2016.

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 2017, 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	491663563	100%
URBAT & Cie	309541779	100%
72 BD MIREILLE LAUZE	451916605	100%
ESPACE CONCORDE	478613839	100%
LA TOUR SAINTE	482268174	100%
LE CLOS DE LA GRANIERE	451916530	100%
LES EBENISTES	480879238	100%
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440167146	100%
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447759598	80%
OXYGENE	491761680	100%
PRES ARENES	493133318	100%
SAINT GABRIEL	494075286	100%
VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433395654	100%
VILLAGE ESCALQUENS	493047039	85%
PEYRE PLANTADE	433081874	50%
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447483744	50%
TREVILLE	500836846	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%
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%
COTE SUD	752651638	100%
AVENUE JULES JULIEN	752976746	100%
VIA DOMITIA	750100232	100%
PARVIS DES OLIVIERS	754044519	100%
RUE REGUELONGUE	754044600	100%
AV MARCEL DELPRAT	789850880	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%
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%

Le tribunal en ce qui concerne la garantie du GAN assureur de URBAT fait application de la police prévoyant un plafond de garantie de 460k€. Le tribunal indique que URBAT a reçu deux missions confiées d'une part par le maître d'ouvrage SCCV LOTS 20 ET 21 MALBOSC et d'autre part par la SCP 47 QUAI DU VERDANSON pour les commerces et qu'en conséquence il y a deux sinistres et donc deux plafonds de garantie et deux franchises. Le tribunal ne retient pas l'existence de deux bâtiments distincts ce que nous réclamons en appel.

Au 31 décembre 2017, la provision tient compte de cette décision, et s'élève à 615 K€.

SBMT NK CONSTRUCTION

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.

Un complément de provision a été passé en 2017 pour tenir compte d'un jugement en date du 29 janvier 2017 dans le dossier avec COLOMIERS HABITAT et par lequel URBAT a été condamné in solidum avec AXA au paiement de travaux de reprises, la société URBAT se voyant imputée une part de responsabilité de 25%. La garantie d'ALLIANZ a été rejetée par le Tribunal.

Au 31 décembre 2017, la provision s'élève à 129 K€.

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 Urbat 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.

Pas de modification de la provision en 2017. Le dossier est toujours en l'attente d'une fixation devant la Cour d'Appel de Montpellier.

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 ni sur 2017.

CROIX ROUGE

Cette opération à Marseille fait l'objet d'un contentieux sur des levées de réserves avec un acquéreur.

Par ailleurs, le mur de la résidence côté avenue de la Croix Rouge s'est effondré en partie et une expertise a eu lieu 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€. Pas de modification de la provision pour 2017

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 cedante de la créance à la Caisse d'Epargne. Au 31 décembre 2016, une provision de 80k€ était comptabilisée. Pas de modification de la provision pour 2017.

MARCEL DELPRAS

Des voisins à notre opération ont sollicité une expertise aux fins de faire évaluer le préjudice lié à la proximité de l'opération à leur maison d'habitation.

L'expert a conclu à une décote de la valeur de la maison des requérants d'environ 25% et a la réalisation de quelques travaux d'aménagement paysager. Une provision a été constituée en lecture de ce rapport.

Au 31 décembre 2017, la provision s'élève à 132 K€.

NOTE 20 – DETTES FINANCIERES

Les dettes financières du Groupe se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts bancaires	6 204	5 265
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-
Intérêts courus	24	7
Découverts bancaires	-	-
Crédits d'accompagnements (*)	22 952	22 597
Total des dettes financières	29 180	27 869

(*) 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	6 204	600	2 441	3 163
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-
Intérêts courus	24	24	-	-
Découverts bancaires	-	-	-	-
Crédits d'accompagnements	22 952	22 952	-	-
Total des dettes financières	29 180	23 576	2 441	3 163

NOTE 21 – AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION

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

En milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fiscales	20 900	13 829
Dettes sociales	2 059	1 749
Etat impôts sur les bénéfices	2 225	-
Autres dettes	662	721
Impôts différés passif	122	53
Comptes courants	2 553	2 837
Produits constatés d'avance	102 665	84 179
Total des autres dettes et comptes de régularisation	131 186	103 368

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 proche de l'an dernier.

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 78% des autres dettes (contre 81% au 31 décembre 2016) 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 2017, 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 2017, les impôts différés s'établissaient comme suit :

En milliers d'Euros	2017.12	2016.12
Actifs nets d'impôts différés	1 564	1 027
Passif nets d'impôts différés	(121)	(53)
Total	1 443	974

En milliers d'Euros	2017.12	2016.12
Annulation marge interne sur honoraires	350	324
Annulation de provisions internes	(68)	(184)
Indemnité fin de carrière	65	65
Harmonisation méthode avancement	(122)	(53)
Destockage avancement terrain SCI Loisir 113	561	33
Activation déficits fiscaux	69	178
Plus-values internes	589	610
Autres	(1)	1
Total	1 443	974

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	31/12/2017	31/12/2016
<u>Engagements donnés</u>		
Cautions	8 146	6 423
Privilège du prêteur de deniers	2 136	891
Hypothèques	3 981	3 958
Total des engagements donnés	14 263	11 272
<u>Engagements reçus</u>		
Encours de caution sur PUV ou compromis	4 044	3 975
Cautions dation	2 029	427
Engagements GFA	51 715	39 342
Garantie financière pour l'activité CImmo	100	-
Garantie financière pour l'activité CPatrimmo	100	-
Total des engagements reçus	57 988	43 744

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	6
PLANCHER HAUT DU REZ DE CHAUSSE	18
MILIEU SUPERSTRUCTURE GROS-ŒUVRE	32,5
HORS EAU	47
HORS AIR	55
CLOISONS	71
APPAREILLAGE / ACHEVEMENT	96
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	63
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 2017 s'est élevé à 71 830 euros. Ce montant s'est réparti de la façon suivante :

En Euros	Comptes consolidés (*)	Comptes sociaux (*)	Total
<i>Cabinet KPMG</i>	<i>13 175</i>	<i>18 900</i>	<i>32 075</i>
<i>Cabinet Frédéric MENON</i>	<i>13 175</i>	<i>26 580</i>	<i>39 755</i>
Total	26 350	45 480	71 830

(*) HC & URBAT PROMOTION

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%
C PATRIMMO	827444019	100%
ETABLISSEMENT DOMAISON FRERES	463800565	100%
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354	100%
RUE DES JARDINS MOULINS	829107572	100%
CHARLES DE GAULLES LE PONTET	829718345	100%
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	100%
AVENUE DU 18 MAI 1945 LA CRAU	529948421	100%
69 RUE LIANDER MARSEILLE	829948397	100%
IMPASSE DES VIOLETTES	830105177	100%
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460	100%
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803	100%
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	100%
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577	100%
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	100%
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	100%
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690	100%
RUE LOUIS PLANA	834046831	100%
AVENUE GENERAL LECLERC	834139362	100%
AVENUE GASCOGNE	834070575	100%
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745	100%
AVENUE DE NICE	837690700	100%
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889	100%
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	837683507	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 2017 :

Dénomination	N° Siren	% de détention
C PATRIMMO	827444019	100%
ETABLISSEMENT DOMAISON FRERES	463800565	100%
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354	100%
RUE DES JARDINS OULLINS	829107572	100%
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	829718345	100%
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	100%
AVENUE DU 8 MAI 1945 LA CRAU	529948421	100%
69 RUE LIANDIER MARSEILLE	829948397	100%
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	830105177	100%
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460	100%
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803	100%
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	100%
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577	100%
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	100%
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	100%
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690	100%
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	834046831	100%
AVENUE GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	834139362	100%
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	834070575	100%
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745	100%
AVENUE DE NICE GARDANNE 4	837690700	100%
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889	100%
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	837683507	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/LIQ
LE BRUNEL	502712516	LIQ
ANGLE 109	531949709	LIQ
CAP SEYNE	751349713	LIQ
LE CLOS BOLMON	752976662	LIQ
VILLA SAINT CLEOPHAS	752651299	TUP
AVENUE MARCEAU	754065894	LIQ
590 ROUTE DE NIMES	790262786	LIQ
BD VAUBAN	802348961	LIQ
LES PLANS DU REDON CUERS 2	794714386	LIQ

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au 31 décembre 2017, les résultats économiques et financiers du Groupe HC sont les suivants:

- le montant des chiffres d'affaires H.T. s'est élevé à 141.478k€ contre 108.042 k€ au titre de l'exercice précédent;
 - le total des produits d'exploitation s'élève à 152.505k€ contre 121.028 k€ euros au titre de l'exercice précédent
 - les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 141.777k€ contre 114.290 k€ au titre de l'exercice précédent.
 - L'effectif moyen du groupe est de 129 salariés contre 127 en 2016. Le montant des charges de personnel s'élève à 10.698k€ contre 10.021 k€ au titre de l'exercice précédent.
-
- Le résultat d'exploitation ressort à 10.727k€ contre 6.738 k€ au titre de l'exercice précédent ;
 - Le résultat financier s'élève à -169 k€ contre -695 k€ au titre de l'exercice précédent ;
 - le résultat courant des sociétés intégrées ressort à 10.558k€ contre 6.043 k€ pour l'exercice précédent;
 - Le résultat exceptionnel s'élève à -105 k€ contre -2 k€ au titre de l'exercice précédent.
 - L'impôt sur les résultats s'élève à 3.789k€ contre 2.081 k€ au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus :

	Exercice 2017 (K€)	Exercice 2016 (K€)	Variation
Résultat net des sociétés intégrées	6.664	3.960	68%
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		-	
Intérêts minoritaires	(2.131)	(1.272)	67%
Résultat net part du groupe	4.533	2.688	68%
Total actif (valeurs nettes)	275.994	232.081	18,9%

La trésorerie à la clôture s'élève à 17.149k€ contre 15.617 k€ au titre de l'exercice précédent.

LES SOCIETES CONSOLIDEES

Nous vous présentons les résultats des sociétés consolidées au 31 décembre 2017

Dénomination	N° Siren	Chiffre d'affaires	Résultat comptable
URBAT PROMOTION	352588727	17.751.262 €	5.669.584 €
47 QUAI DU VERDANSON	335130126	223.142 €	78.202 €
UP IMMO GESTION	814746616	-	-8.993 €
URBAT & Cie	309541779	-	26.216 €

72 BD MIREILLE LAUZE	451916605	-	-5.135,01 €
ESPACE CONCORDE	478613839	-	-755 €
LA TOUR SAINTE	482268174	-	-9.313,36 €
LE CLOS DE LA GRANIERE	451916530	-	-2.054,85 €
LES EBENISTES	480879238	-	-5.642,78 €
LES HAUTS DE LA BLANCARDE	440167146	-	-12,45 €
LOTS 20 ET 21 MALBOSC	447759598	167.809,36 €	4.941 €
OXYGENE	491761680	2.530,51 €	-80.310,20 €
PRES ARENES	493133318	-	-23.901,38 €
SAINT GABRIEL	494075286	644.011,15 €	-36.690,21 €
VALLON DE TOULOUSE ILOT B	433395654	-	-4.998,06 €
VILLAGE ESCALQUENS	493047039	-	-12.191,58 €
PEYRE PLANTADE	433081874	-	-5.578,56 €
LES JARDINS DE LA LIRONDE	447483744	-	93.305,18 €
TREVILLE	500836846	-	-3.141,80 €
NOUVEAU ST JEAN	504705336	-	29.478,24 €
JARDIN D'ESPAGNE	504621319	1.101.098,31 €	17.668 €
LE CLOS ST BARNABE	518302385	-	-30.307,70 €
AVENUE DE TOULOUSE-CATANET	518427877	-	-
JARDINS MONTOLIVET	519447759	-	14.591,74 €
AVENUE DE LA CROIX ROUGE	521280867	-	21.971,87 €
LE HAMEAU DES TROIS LUCS	525183380	-	5.226,28 €
ESSENCIA	523057743	129.166,67 €	-26.878,23 €
COTEAUX ALBERA	529591026	2.228.405,06 €	-120.831,10 €
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME	533755195	933.255,09 €	177.964,40 €
AVENUE DE FRONTON	533804993	-	-8.082,34 €
VILLA MERMOZ	533755153	281.560,89 €	18.705,59 €
LES CLOS FLEURI	533805644	2.305.257,99 €	-38.532,92 €
LE MAS D'INGRIL	532270516	788.609,80 €	32.540,88 €
LE COTEAUX DU PAS REDON	537511412	-	-9.499,74 €
VALLON DES CAILLOLS	534228168	174.408,07 €	115.116,56 €
LES RESTANQUES	537513277	-	1.013,29 €
PREMIERE LIGNE	538235649	132.703,41 €	-79.033,78 €
VILLA POMPIDOU	538678350	881.399,55 €	-139.453,89 €
RUE TOLSTOI	539407213	3.654.493,44 €	16.829,35 €
DOMAINE DE GASCOGNE	539698431	3.122.605,75 €	229.890,99 €
COTE SUD	752651638	145.416,67 €	-51.558,33 €
AVENUE JULES JULIEN	752976746	500,09 €	60.503,57 €
VIA DOMITIA	750100232	583.466,99 €	-160.927,85 €
PARVIS DES OLIVIERS	754044519	775.213,31 €	-8.879,43 €
RUE REGUELONGUE	754044600	-	11.846,90 €
AV MARCEL DELPRAT	789850880	10.185,26 €	11.003,87 €
CORNEBARRIEU	790262711	7.690.950,31 €	-44.670,46 €
CHATEAUBANNE III	790833362	5.017.812,19 €	233.209,24 €
BOULEVARD DU COMMANDEUR	433970837	9.816.445 €	983.567,02 €
LE ROYAL	794084384	2.545.840,07 €	184.177,94 €
LE CLOS LEVEQUE	794714261	1.816 €	64.943,41 €
COTE 7EME	793467499	395.512,37 €	-86.904,41 €
SIX FOURS VILLAGE	797778883	230.260,22 €	-62.630,86 €
5 AVENUE DE NICE	797778859	-	-33.099,94 €
LE VERGER RIMBAUD	797778875	346.455,01 €	23.065,50 €
COTE VILLAGE	799670062	-	-68.283,38 €
LES REMPARTS ST MICHEL	799670112	6.787.401,82 €	829.126,14 €
LE CLOS DES AVANT-MONTS	799674866	3.265.462,59 €	105.925,48 €
SAINT LAZARE FONCIER	801204363	52.000 €	-26.489,21 €
FRONTIGNAN LA PEYRADE	802611293	-	14.145,65 €
LE CIGALON	803204064	-	36.984,58 €
LES HAUTS DU PARC	804728798	-	59.687,24 €
LES JARDINS DU METRO	807632377	5.068.322,91 €	393.962,30 €
CARRE SAINT JEAN	807632450	3.548.239,26 €	309.618,78 €

LES TERRASSES DE RIMBAUD	808529671	7.962.037,81 €	493.199,49 €
AVENUE GEORGES FRECHE	809524671	2.091.124,68 €	297.520,91 €
PORTE DU SUD LATTES	809524309	3.823.983,87 €	449.829,82 €
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE	809613417	4.898.189,32 €	52.048,33 €
53 BD MARIUS RICHARD MARSEILLE	811348085	-	-
LE PLAN DU CASTELLET	812454585	3.369.300,64 €	381.380,43 €
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND	812453702	-	-19.952,11 €
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	813545076	4.389.116,92 €	309.040,41 €
FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT6AB	812943231	6.237.994,65 €	717.861,01 €
45 BOULEVARD GILLIBERT MARSEILLE	813542743	-	-
20 RUE ALFRED DE MUSSET TOULON	813542446	-	-
ST EXUPERY LA SEYNE SUR MER	814381000	6.871.261,43 €	548.676,46 €
139 CHEMIN DE CROIX BENITE TOULOUSE	815154752	4.840.587,79 €	401.649,39 €
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES- PONT	817409295	1.954.776,04 €	84.763,44 €
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	817408586	4.812.538,82 €	481.028,84 €
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	817406507	1.786.098,54 €	5.405,33 €
CROIX DE LAVIT MONTPELLIER	817483597		-39.362,05 €
CHEMIN PUJIBET TOULOUSE	817483522	1.499.784,40 €	129.524,87 €
RUE DES BOUISSETTES	819030214	5.719.938,70 €	478.680,29 €
RUE DE LA REPUBLIQUE SIX FOURS	819023763	41.307,72 €	-11.912,94 €
RUE MARIUS BERLIET LYON	819986357	174.504,22 €	5.112,91 €
BOULEVARD PRAT ISTRES	820241107	183.541,67 €	-62.209,30
RUE PROFESSEUR TEDENAT MONTPELLIER	820238335	-	-
LOISIRS 113	421109620	14.848.137 €	2.991.204 €
RUE LACHE BEAUZELLE	821641065	941.121,55 €	56.659,13 €
RUE PREVOT D'AUGIER SETE	821847373	-	-
203 RUE DES CAMOIN	822267555	209.372,29 €	-36.247,29 €
GAUDRADE PUGT SUR ARGENS	821662806		
ZAC OVALIE MONTPELLIER	822679213		-56.920,95 €
SALETTES MANSET CASTANET TOLOSANS	823273099	11.837,08 €	-69.492,10 €
105 ROUTE DE LYON AVIGNON	823340831	29.229,17 €	-99.378,57 €
FERDINAND DE LESSEPS AIX	823828561		-15.168,18 €
MONTEE SAINT ROCH COGOLIN	824061394	51.812,50 €	-90.903,13 €
CAP MER LATTES	824459049	-	-6.888,05 €
RUE DHUODA NIMES	824452106	-	
CAMP LOUNG LA SALVETAT ST GILLES	825014756	108.202,40 €	-82.229,69 €
ST BARNABE 13004	822586137	-	-
IMPASSE DES SALVIAS CASTELNAU	827681909	-	-6.022,56 €
C'IMMO	821398732	19.395 €	-352.966 €
C' PRATRIMMO	827444019	37.627 €	-79.933 €
ETABLISSEMENT DOMAISON FRERES	463800565	33.315 €	-165.087 €
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	828893354	-	-20.255,85 €

RUE DES JARDINS MOULINS	829107572	-	-7.096,54 €
CHARLES DE GAULLES LE PONTET	829718345	66.285,53 €	-40.166,96 €
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	829718410	-	-57.485,23 €
AVENUE DU 18 MAI 1945 LA CRAU	529948421	-	-
69 RUE LIANDER MARSEILLE	829948397	-	-26.425,97 €
IMPASSE DES VIOLETTES	830105177	-	-
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	832046460	-	-
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	831304803	-	-89.593,33 €
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	831881131	-	-48.095,52 €
FREDERIC MISTRAL ISTRES	832046577	-	-34.748,15 €
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	832877328	-	-
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	832907067	-	-23.925,28 €
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	834070690	-	-
RUE LOUIS PLANA	834046831	-	-
AVENUE GENERAL LECLERC	834139362	-	-
AVENUE GASCOGNE	834070575	-	-
RUE DU STADE CUGNAUX	837702745	-	-
AVENUE DE NICE	837690700	-	-
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	837700889	-	-
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	837683507	-	-

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 2017, la société présente le tableau de bord suivant : -2.090 logements ou équivalents en cours de construction. Pour

	mémoire, le nombre de logements en cours de construction au 31 décembre 2016 s'élevait à 1.681 -4.739 logements en cours de montage Soit un portefeuille d'opérations à la clôture de l'exercice représentant 6.829 logements. En 2017 : - 22 permis de construire ont été obtenus - 12 permis de construire obtenus - ont fait l'objet de recours gracieux ou contentieux en 2017: • 1 permis de construire sur le secteur de Toulouse: Avenue de Gascogne à Tournefeuille. • 2 permis de construire sur le secteur de Toulon : Rue Alfred Musset et Rue Raynaud à Six Fours. • 5 permis de construire sur le secteur de Montpellier : Rue Prévôt d'Augier à Sète, Rue Tédénat à Montpellier, Impasse Salvias à Castelnau le lez, Cap Mer à Lattes et Rue Dhuoda à Nîmes. • 4 permis de construire sur le secteur de Marseille : Rue Marius Richard, Rue Gilibert, Avenue Saint Barnabé à Marseille et Excellence Méjanès à Aix. 2 recours ont été traités depuis la date de clôture des comptes (Aix Excellence Méjanès et Avenue de Gascogne à Tournefeuille) et 5 recours sont en cours de négociation. - 12 permis de construire étaient en cours d'instruction au 31/12/2017 : 1 sur le secteur de Toulouse, 7 sur le secteur de Toulon, 3 sur le secteur de Marseille, 1 sur le secteur de Montpellier et aucun sur Lyon. Les réservations nettes réalisées au titre de l'exercice 2017 s'élèvent à 1.341 (1083 en libre et 258 en social) représentant un chiffre d'affaires de 207.416 k€ HT, le nombre des réservations au titre de l'exercice 2016 s'élevait à 1.220 (1017 en libre et 203 en social) représentant un chiffre d'affaires de 191.213 k€ HT, soit une hausse globale de 8.5 %. 1037 actes ont été signés en 2017 (915 actes en libre et 122 en social) contre 985 actes en 2016 (727 en libre et 258 en social). Ces actes au titre de l'exercice 2017 représentent un chiffre d'affaires de 161.796 K€ contre 146.006 k€ en 2016, soit une hausse de 10.8%. Le solde cumulé des réservations à signer au 31 décembre 2017 s'élève à 1037 réservations dont 22 réservations en usufruit sur Terra Uva pour lesquelles les réservations de la nue-propriété restent à réaliser. Sur ces 1015 réservations à acter, 386 réservations sont à acter sur des dépôts de pièces effectués à la date de clôture et 629 sur des dépôts de pièces à effectuer en 2018. En comparaison, le solde des réservations à acter au 31 décembre 2016 s'élevait à 884 réservations dont 348 sur des opérations pour lesquelles les dépôts de pièces étaient effectifs au 31 décembre 2016 et 536 sur des dépôts de pièces à réaliser en 2017.
--	---

	A la clôture de son exercice social au 31 décembre 2017, URBAT PROMOTION a réalisé un chiffre d'affaires de 17.751.262 euros et un résultat bénéficiaire 5.669.584 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 2017, le résultat comptable est déficitaire à hauteur de -8.993 euros.

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 2017, le total des produits d'exploitation de la SCI 47 QUAI DU VERDANSON s'élève à 227.108 euros et les charges d'exploitation s'élèvent pour leur part à 131.576 euros. Le résultat de l'exercice est de 78.202 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 2017, elle réalise un résultat comptable de 26.216 euros contre 66.923 au titre de l'exercice précédent. Il reste un parking en stock sur l'opération VUE MARINE.

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 a clôturé son premier exercice au 31 décembre 2017 avec un chiffre d'affaires de 19.395 € et un résultat déficitaire s'élevant à - 352.966 €.
C'PATRIMMO	Créée en 2017 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 a clôturé son premier exercice au 31 décembre 2017 avec un chiffre d'affaires de 37.627 € et un résultat déficitaire s'élevant à -79.933 €.

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 a été assignée par le syndicat des copropriétaires.
LA TOUR SAINTE - Marseille	Le programme a été achevé au cours de l'exercice 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. Les contentieux sont clôturés.
LES HAUTS DE LA BLANCARDE - Marseille	Opération achevée. 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.

LOTS 20 ET 21 MALBOSC (MONTPELLIER)	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 acté le 02/05/2017.
PRES D'ARENES 1 ET 2 (MONTPELLIER)	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 2 logements en stock. Saint-Gabriel 2 : DAT totale du 18/07/13. Il reste 1 logements réservés à acter et un parking en stock. 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	Opération achevée. Contentieux en cours.
VILLAGE ESCALQUENS 1 ET 2	Conformité tacite. 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
TREVILLE 1, 2 ET 3 (FROUZINS)	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)	La conformité pour ce projet a été délivrée le 20/02/2008. Contentieux en cours.
LES JARDINS DE LA LIRONDE (MONTPELLIER)	Opération achevée. Divers contentieux en cours.
BOULEVARD SAINT JEAN - Marseille	Il reste 1 local d'activité réservé à acter. Contentieux en cours avec l'entreprise BUESA.
JARDINS D'ESPAGNE 1 ET 2 (PERPIGNAN)	Opération achevée. PCM de régularisation pour conformité à déposer.
JARDINS D'ESPAGNE 3 (LE MAS) (PERPIGNAN)	Il s'agit de la tranche 3 du programme. La conformité a été délivrée sur cette tranche en date du 22/11/2017. Il reste 3 parkings extérieurs en stock.
LE BRUNEL (LUNEL)	Cette opération est achevée. La conformité pour ce projet a été délivrée le 16/12/2013.
LE CLOS SAINT BARNABE (CASTELNAU-LE-LEZ)	La conformité a été obtenue le 22/01/2015. Il reste 1 commerce en stock. Contentieux en cours.

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	Conformité obtenue. Dernier lot 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 des 3 tranches ont été achevés. La DAT totale a été faite en date du 30/06/2017. Un refus de conformité nous a été adressé par la Mairie de Perpignan en date du 01/12/2017. Sur la tranche 1 de l'opération (48 collectifs), il reste 1 lot en stock (bureau URBAT). Sur la 2nd tranche (24 maisons individuelles), la dernière maison a été vendue le 09/04/2018. Enfin, la totalité des logements de la 3ème tranche a été livrée (12 collectifs).
ANGLE 109 - CARRE BONNEFOY (TOULOUSE)	La conformité a été délivrée le 21/12/2015.
LES TERRASSES DE L'HIPPODROME - Marseille	La DAT totale a été faite le 25/09/2015. Contentieux en cours avec deux acquéreurs.
AVENUE DE FRONTON - LE COTTAGE (TOULOUSE)	La conformité a été obtenue le 08/10/2014. Il reste un lot à acter (réservé le 15/11/2017).
VILLA MERMOZ (MONTPELLIER)	La conformité a été délivrée le 20/11/2014. 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. Les travaux sont en cours d'achèvement pour une livraison prévue dans le courant du 2ème trimestre 2018. Toutes les villas ont été vendues.
LE MAS D'INGRIL (FRONTIGNAN)	Conformité obtenue le 10/05/2017. Il reste 2 lots en stocks et 2 lots à acter (réservés en 2018).
LES COTEAUX DU PAS REDON - Cuers	La conformité a été obtenue le 25/11/2015. Contentieux en cours.
LE VALLON DES CAILLOLS - Marseille	DAT totale faite le 27/05/15. Conformité obtenue. Contentieux en cours.
LES RESTANQUES - rousset	La DAT totale a été faite le 10/01/2014. Conformité obtenue.

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. Tous les lots sont actés. L'Alexandrin : La DAT a été faite le 31/12/2015. Conformité obtenue. Tous les lots sont actés.
VILLA POMPIDOU - Nîmes	Conformité obtenue. Tous les lots sont actés.
RUE LEON TOLSTOI 1 (TOULOUSE)	Les travaux sont achevés. La DAT a été faite le 30/06/2017. Plus de stock.
RUE LEON TOLSTOI 2 (TOULOUSE)	Les travaux sont achevés. La DAT a été faite le 30/09/2017. Il reste 2 parkings extérieurs à la vente.
DOMAINE DE GASCOGNE (TOULOUSE)	Il s'agit d'une opération de 136 logements en tranches. Les travaux de la 1ère tranche (16 villas + bât B, C et D) sont achevés. Tous les lots ont été réservés et actés. La DAT de la 1ère tranche a été faite en date du 30/04/2015. Les travaux de la 2ème tranche (bât E et F) sont également achevés. La DAT du bâtiment E a été faite en date du 31/12/2016 et celle du bâtiment F en date du 01/03/2017. Il reste 1 lot à acter (servant de logement témoin pour la 3ème tranche). La troisième et dernière tranche a été scindée par bâtiment (3 au total – Bâts A, H et G). Les travaux du 1er bâtiment (bât A) ont été achevés. La DAT du bâtiment A a été faite en date du 28/12/2017. Il reste 1 lot à acter sur ce bâtiment. Les travaux du 2nd bâtiment (bât H) sont en cours (cloisons achevées) pour une livraison prévue dans le courant du 2ème trimestre 2018. Il reste 2 lots en stock et 5 lots à acter. Enfin, les travaux du 3ème bâtiment (bât G) sont en cours (cloisons en cours) pour une livraison prévue dans le courant du 3ème trimestre 2018. Il reste 7 lots en stock et 9 lots à acter.
CAP SEYNE – La Seyne sur mer	Conformité obtenue. Tous les lots sont actés.
CLOS BOLMON – Châteauneuf les Martigues	Conformité obtenue le 08/12/2014. Tous les lots sont actés.
COTE SUD - Avignon	Conformité obtenue. Tous les lots sont actés.
AVENUE JULES JULIEN - CŒUR ST AGNE (TOULOUSE)	La DAT a été faite en date du 30/04/2016. Il reste 3 lots PLS à acter (en raison d'un blocage de Toulouse Métropole dans le montage des dossiers PLS).
AVENUE MARCEAU - Toulon	Conformité obtenue le 9/03/2015.
PARVIS DES OLIVIERS - 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. Un PCM a été obtenu en janvier 2017 pour passer le bâtiment A en accession libre. Le bâtiment est hors d'eau. 10 lots sont actés, 4 lots sont réservés et 5 lots restent en stock.
AV MARCEL DELPRAT - Marseille	DAT totale au 30/06/2016. Il reste 1 lot en stock. Contentieux en cours.
L'ENVOL (CORNEBARRIEU)	Les travaux des 3 bâtiments sont en cours (cloisons achevées), pour des livraisons prévues courant du 3ème trimestre 2018. Il reste 7 appartements à acter ainsi que 2 appartements et 2 parkings extérieurs à la vente.
CHATEAUBANNE 3 – La Seyne sur mer	Il s'agit d'un projet de 83 logements à la Seyne sur Mer. La DAT a été faite le 30/09/17. Il reste un lot en stock.
BD DU COMMANDEUR - Marseille	Il s'agit d'un projet de 101 logements à Marseille en co-promotion avec OGIC. La DAT du bâtiment B a été faite le 22/12/2017. Le bâtiment A est hors d'air.
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 (en raison d'un blocage de Toulouse Métropole dans le montage des dossiers PLS).
VILLA ST CLEOPHAS (MONTPELLIER)	La conformité a été obtenue le 23/11/2015. Il reste 1 parking en stock.
VIA DOMITIA (CASTELNAU-LE-LEZ)	Conformité obtenue le 21/06/2017. Il reste 5 parkings en stock et 1 garage à acter.
590 ROUTE DE NIMES (CASTELNAU-LE-LEZ)	La conformité a été obtenue le 24/01/2017.
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. L'opération a été abandonnée.
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. Suite à quelques modifications du projet, un PCM de régularisation a été déposé et obtenu le 17/10/2017. Il reste 1 appartement et 2 parkings à la vente ainsi que 5 parkings et 1 garage à acter.
LE ROYAL II (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 26 logements à Montpellier. Les travaux sont achevés. La DAT a été faite en date du 30/06/2017. Tous les lots ont été livrés.
LE CLOS DE L'EVEQUE - Nîmes	Conformité obtenue. Tous les lots sont signés.
COTE 7 EME-Marseille	Opération de 48 logements. Conformité obtenue. Il reste 3 boxes réservés à acter.

SIX FOURS VILLAGE – six fours	La DAT totale le 22/09/16. Tous les lots sont signés.
5 AVENUE DE NICE - Gardanne	Conformité obtenue. Tous les logements sont vendus.
LE VERGER RIMBAUD (MONTPELLIER)	La conformité a été obtenue le 16/09/2016. Il reste que des logements de type PLS : 1 lot en stock et 4 lots à acter.
LE PLAN DU REDON - Cuers	Conformité obtenue. 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 DAT a été faite au 31/10/2017. Il reste un logement à acter, un logement en stock et 2 commerces en stock.
LE CLOS DES AVANTS MONTS (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 26 logements à Montpellier. Les travaux sont achevés. La DAT a été faite en date du 31/10/2017. Refus de la conformité en date du 13/03/2018 en raison de pièces manquantes. Il reste 1 appartement 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. Les travaux sont en cours (fondations achevées) pour une livraison prévue au 1er trimestre 2019. Concernant les logements libres, il reste 5 appartements à acter et 1 appartement à la vente. Les logements sociaux n'ont pas été réservés pour le moment.
LA PEYRADE (FRONTIGNAN)	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. Suite à quelques modifications du projet, un PCM de régularisation a été déposé et obtenu le 27/11/2017 Tous les logements sont actés et livrés.
LES JARDINS DU METRO (TOULOUSE)	Les travaux sont achevés. La DAT totale de l'opération a été faite en date du 30/09/2017. Tous les logements sont actés et livrés.
CARRE ST JEAN - Toulon	Conformité obtenue. Tous les lots sont actés.
LES TERRASSES DE RIMBAUD - Istres	La DAT a été faite le 31/12/2017. Tous les lots sont actés.
AVENUE GEORGES FRECHE (CASTELNAU-LE-LEZ)	La conformité a été obtenue le 11/12/2017. Il reste 1 box et 1 parking à la vente.

PORTE DU SUD (LATTES)	La conformité a été obtenue le 03/10/2017. Tous les lots sont actés et livrés.
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. Ce programme a été divisé en 4 tranches. Les travaux de la 1ère tranche (bâts C & D) et de la 2nd tranche (bât B) sont achevées. La DAT a été faite en date du 28/12/2017. Tranche 1 : Il reste 2 appartements à acter ainsi que 1 appartement et 1 parking à la vente. Tranche 2 : Il reste 1 appartement à acter. Le dépôt de pièces de la 3ème tranche de l'opération (bât E) a été effectué le 21/07/2017. Les travaux sont en cours (Hors d'eau). Sur cette tranche, il reste 9 appartements à acter et 5 appartements à la vente. La 4ème tranche de l'opération a été scindée en deux parties. Le dépôt de pièces de la tranche 4a (bât A - Social) a été effectué également le 21/07/2017. Les travaux sont en cours (Plancher haut du rdc). PROMOLOGIS a acté les 33 logements sociaux en date du 18/10/2017. Enfin, le dépôt de pièces de la tranche 4b (bât F) a été effectué le 30/11/2017. Les travaux sont en cours (Plancher haut du rdc). Il reste 8 appartements à la vente et 21 appartements à acter.
BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE - Toulon	La DAT a été faite le 31/12/2017. Il reste un lot réservé à acter.
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. 176 actes signés (dont une vente en bloc Var Habitat de 75 logements). Le terrain de la zone B a été acquis le 10/10/2017. Ouverture de chantier de la zone B en décembre 2017. 61 actes signés (dont une vente en bloc Var Habitat de 53 logements).
MONTFAVET CLOS DE LA JARRETIERE	Il s'agit d'un projet de 41 villas à Avignon. Démarrage du chantier en novembre 2016. Il reste 2 lots réservés à acter.
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 à la Seyne sur Mer. Ouverture du chantier en septembre 2016. 80 actes sont signés sur les tranches 1 et 2.
AVENUE DES AIGUIERS SOLLIES-PONT	Il s'agit d'une vente en bloc de logement sociaux. L'acte est signé et la DAT a été faite le 30/11/2017.
NOUVELLE VAGUE LES ANGLES	Il s'agit d'un projet de 48 logements. 37 lots sont actés. Le bâtiment A est achevé. Le bâtiment B est au stade cloisons achevées.
AVENUE WILLAM BOOTH MARSEILLE	Il s'agit d'une opération de 99 logements. Ouverture du chantier en mars 2017, les travaux sont en cours. 60 lots sont actés. Il reste 23 réservations à acter et 16 lots en stock.
TOULOUSE CHEMIN DE SAINT AMAND (TOULOUSE)	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 contentieux. Un jugement du TA de Toulouse en date du 06/07/2017 a rejeté la requête des requérants (certificat de non pourvoi au Conseil d'Etat en date du 21/09/2017). Le foncier a été acquis en date du 01/12/2017, L'opération est en cours de commercialisation. Le dépôt de pièces est prévu dans le courant du 2ème trimestre 2018.
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 terminés. La DAT du bâtiment B (TR1) a été faite en date du 31/10/2017. La DAT globale de l'opération sera faite en date du 27/03/2018. Il reste 3 logements en prix maîtrisés et 7 logements libres à acter, ainsi que 5 appartements à la vente.
ARCHEA RESIDENCE – 139 CHEMIN DE CROIX BENITE (TOULOUSE)	Il s'agit d'une opération de 59 logements à Toulouse. Les travaux sont en cours (cloisons achevées sur les 3 bâtiments) pour des livraisons prévues dans le courant du 2ème trimestre 2018. Il reste 3 lots à acter et 2 lots à la vente.
CROIX DE LAVIT (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 50 logements à Montpellier. Le permis a été obtenu le 14/12/2015. Suite à différents recours contentieux, des protocoles ont été signés et un PCM a été déposé et obtenu en date du 18/09/2017. Le terrain a été acquis en date du 15/01/2018. L'opération est en cours de commercialisation. Le bâtiment social a été réservé par PROMOLOGIS le 09/12/2015. Le dépôt de pièces de l'opération est prévue dans le courant du 2ème trimestre 2018.
CHEMIN PUJIBET (TOULOUSE)	Il s'agit d'une opération de 22 logements à Toulouse. Les travaux sont en cours (cloisons achevées) pour une livraison prévue dans le courant du 3ème trimestre 2018. Il reste 1 appartement en vente libre à acter ainsi qu'une maison individuelle.

✓

	La commercialisation des lots PLS (3 appartements et 1 maison) sont en stand-by en raison d'un blocage de Toulouse Métropole dans le montage des dossiers PLS.
LE DOMAINE DES BOUISSETTES (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 60 logements à Montpellier. Les travaux sont en cours (cloisons achevées) pour une livraison prévue des différents bâtiments entre la fin du 2ème trimestre et le début du 3ème trimestre 2018. Il reste 2 appartements à acter et 1 parking à la vente.
RUE DE LA REPUBLIQUE (SIX FOURS)	Il s'agit d'une opération de 30 logements et d'un local pour la commune. L'acquisition foncière a été faite le 03/10/2016. Malgré l'ouverture du chantier en novembre 2016, les travaux n'ont pas pu démarrer en raison du déplacement d'un poste transformateur à réaliser par ENEDIS. 25 lots sont signés, il reste 5 réservations à acter et la vente d'un local commercial à la commune à régulariser à la fin de l'opération.
FAUBOURG 108 – RUE MARIUS BERLIET (LYON)	Il s'agit d'une opération de 39 logements et 1 commerce située dans la ville de Lyon. Les travaux sont en cours (fondations terminées) pour une livraison prévisionnelle au 1er trimestre 2019. Il reste 3 appartements à acter (dont 1 dation) et 1 parking 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. Les fondations sont en cours. 52 lots sont signés, il reste 8 réservations à acter.
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 protocole transactionnel est en cours d'établissement et un PCM a été déposé le 23/02/2018 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.
LES VILLAS DES 7 LACS – RUE DE LATCHE (BEAUZELLE)	Il s'agit d'une opération de 16 villas (dont 4 sociaux) située à Beauzelle. Les travaux sont en cours (cloisons achevées) pour des livraisons prévues entre la fin du 2ème trimestre et le début du 3ème trimestre 2018. Il reste 1 villa à acter.
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. On prévoit une ordonnance de clôture du jugement au 2ème trimestre 2018. 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. L'acquisition foncière a été faite le 31/01/2017. Ouverture du chantier en mai. Les fondations sont en cours. Tous les lots sont actés.

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 délivré le 16/11/17. Un contrat de réservation a été signé avec Erilia pour une vente en bloc de 14 logements. Le lancement commercial des logements en accession libre est prévu en février 2018
OVALIE (MONTPELLIER)	Il s'agit d'une opération de 64 logements située dans la commune de Montpellier. Le dépôt de pièces a été effectué en date du 05/01/2018. Les travaux ont commencé (fondations en cours). Il reste 14 appartements à acter ainsi que 4 appartements et 5 parkings à la vente.
TERRA CASTANEA (CASTANET TOLOSAN)	Il s'agit d'une opération de 101 logements située à Castanet Tolosan. Cette opération est scindée en deux tranches. La 1ère tranche est constituée de 57 logements dont 19 sociaux. Le dépôt de pièces de la 1ère tranche a été effectué le 22/12/2017. Les travaux ont commencé (terrassements en cours). Concernant les logements libres : il reste 12 appartements à acter ainsi que 16 appartements et 4 parkings à la vente. Il est prévu que le bailleur LA CITE JARDINS signe son acte de vente en date du 19/04/2018. La 2nd tranche de l'opération, constituée de 44 logements libres, a été lancée commercialement en mars 2018.
105 ROUTE DE LYON (AVIGNON)	Il s'agit d'une opération de 39 logements à Avignon. Ouverture de chantier en décembre 2017. 9 lots sont actés, il reste 21 réservations à signer et 9 lots en stock.
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. Un recours contentieux a été formé hors délai. Un mémoire en irrecevabilité a été déposé.
MONTEE SAINT ROCH (COGOLIN)	Il s'agit d'une opération de 33 logements. Ouverture du chantier en août 2017. 12 lots sont actés, il reste 16 réservations à signer et 4 lots en stock.
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 contentieux. Par ailleurs, ce programme rencontre une problématique importante concernant le fait que nous ne sommes pas titrés sur une des parcelles faisant partie de l'assiette du permis. Les logements sociaux ont été réservés par ACM HABITAT le 23/12/2016. La commercialisation de l'opération a été mise en stand-by.
RUE DHUODA (NIMES)	Il s'agit d'une opération de 89 logements. Le permis de construire a été obtenu le 24/11/16 mais a fait l'objet de plusieurs recours gracieux et contentieux. Il reste un

	recours contentieux à lever.
CAMP LOUNG (SALVETAT SAINT GILLES)	Il s'agit d'une opération de 66 logements située dans la ville de La Salvetat Saint Gilles. Ce programme comprends 46 villas (dont 10 sociaux) et 20 appartements (dont 10 sociaux). Le dépôt de pièces de l'opération a été effectué en date du 27/10/2017. Les travaux ont commencé (fondations terminées pour une partie des maisons). ERILIA a signé son acte de vente en date du 25/01/2018 pour 20 logements. Il reste 9 villas à acter. Les 10 logements du bâtiment B (libre) ont été mis à la commercialisation en mars 2018.
SAINT BARNABE (MARSEILLE)	Il s'agit d'un projet de 96 logements à Marseille en co-promotion avec PRAGMA. Le permis de construire a été délivré le 03/02/17. Il a fait l'objet de plusieurs recours gracieux et contentieux. Le lancement commercial n'a pas été effectué.
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 et fait l'objet de recours contentieux. Les logements sociaux ont été réservés par PATRIMOINE le 19/12/2016. La commercialisation a été mise en stand-by.
DOMAISON FRERES	Il s'agit d'une opération de 105 logements et 18 commerces/bureaux située à Montpellier. Un permis de construire a été obtenu en date du 29/09/2016 (parcelles ON26 / ON53). Suite à une modification du PLU et afin de rajouter un étage supplémentaire et de gagner 170 m² de SdP, les parcelles de l'opération ont été scindées en deux. Des permis tenant compte de cette scission ont été obtenus en date du 31/05/2017 (parcelles ON26 / ON53a) et 13/07/2017 (ON53b). Le dépôt de pièces de l'opération est prévu avant la fin du mois d'avril 2018. La démolition des bâtiments a été effectuée en 2017.
IMPASSE DE LA CHARBONNIERE TOULOUSE	Il s'agit d'une opération de 37 logements située à Toulouse. Le permis a été obtenu le 24/02/2017 et fait l'objet d'un recours contentieux qui a été déclaré irrecevable. L'emprise foncière du programme est composée de 3 parcelles. La première parcelle doit être achetée le 16/04/2018. Les deux autres parcelles (EPFL et Commune) seront achetées dans le courant du mois de mai 2018. La commercialisation de l'opération a été lancée en octobre 2017.
RUE DES JARDINS OULLINS	Il s'agit d'une opération de 26 logements (dont 2 PLS) située dans la commune d'Oullins. Un permis de démolir a été obtenu le 10/07/2017 et un permis de construire a

	été obtenu le 10/08/2017. Le foncier a été acheté le 28/04/2017 et libéré le 01/08/2017. La commercialisation de l'opération a été lancée en novembre 2017. Le dépôt de pièces est prévu dans le courant du 2ème trimestre 2018. Il ne reste plus de logements libres à la vente.
CHARLES DE GAULLE LE PONTET	Il s'agit d'une opération de 50 logements. Ouverture de chantier en décembre 2017. La vente en bloc de 25 logements sociaux à DOMICIL a été signée. 2 lots en accession libre sont signés, il reste 6 réservations à acter et 17 lots en stock.
216 AVENUE DE LODEVE MONTPELLIER	Il s'agit d'une opération de 83 logements libres située à Montpellier. Un permis de construire a été obtenu en date du 12/04/2017. Cette opération est scindée en deux tranches. L'acquisition du terrain ainsi que le dépôt de pièces de la 1ère tranche sont prévus dans le courant du 2ème trimestre 2018. La 1ère tranche est constituée de 31 logements. Il reste 6 logements à réserver. La commercialisation de la 2nd tranche (52 logements) a été lancée en février 2018.
AV DU 8 MAI 1945 LA CRAU	Il s'agit d'une opération de 40 logements. Le permis de construire a été délivré le 20/09/2017. L'acquisition foncière a été réalisée les 21 et 22 décembre 2017. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 20 logements sociaux a été signé avec Var Habitat. Le lancement commercial des logements en accession libre est prévu en janvier 2018.
69 RUE LIANDIER MARSEILLE	Il s'agit d'une opération de 28 logements. Le permis de construire a été obtenu le 10/04/2017. L'acquisition foncière a été réalisée le 06/09/2017. 25 lots sont réservés.
IMPASSE DES VIOLETTES CUGNAUX	Opération abandonnée.
AVENUE RAYNAUD SIX FOURS	Il s'agit d'une opération de 51 logements. Le permis de construire a été obtenu le 05/05/2017 mais a fait l'objet de deux recours gracieux et contentieux.
HENRI BARBUSSE LA SEYNE SUR MER	Il s'agit d'une opération de 47 logements. Le permis de construire a été obtenu le 18/07/2017. L'acquisition foncière a été réalisée le 31/10/2017. 22 logements sont réservés.
SNC AVENUE GREGORY PERPIGNAN	Il s'agit d'un important programme d'aménagement et de promotion située dans la commune de Perpignan. Un permis d'aménager a été obtenu en date du 12/12/2016 dans le but d'aménager 7 îlots à construire. Ce programme d'aménagement a été scindé en 3 phases. L'emprise foncière de la 1ère phase a été acquise en date du 27/12/2017. Les travaux d'aménagement ont commencé. Cette première phase comprend 3 îlots. La 1ère tranche, composée de 39 logements (bâts E, F et G) a été mise en commercialisation depuis novembre 2017. La 2nd tranche, composée de 7 villas a été mise en

	commercialisation depuis février 2018. Le 2ème ilot à fait l'objet d'un permis de construire de 48 logements (dont 36 sociaux), obtenu le 27/06/2017 au profit d'URBAT PROMOTION. Les bâtiments B & C (social) ont été réservés par IMMOBILIERE MEDITERRANEE le 08/11/2017. Il reste 1 lot à la vente sur le bâtiment A (libre). Le dépôt de pièces de cet îlot est prévu dans le courant du 2ème trimestre 2018.
FREDERIC MISTRAL ISTRES	Opération de 45 logements. Le permis de construire a été transféré le 28/11/2017. Le lancement commercial a été effectué le 23/11/17, 8 lots sont réservés.
AVENUE JEAN MOULIN VITROLLES	Il s'agit d'une opération de 42 logements. Le permis de construire a été obtenu le 22/09/2017 mais a fait l'objet d'un recours gracieux.
BOULEVARD GUEY MARSEILLE	Il s'agit d'une opération de 28 logements. Le permis de construire a été obtenu le 02/08/2017 mais a fait l'objet d'un recours gracieux. Un protocole est en cours de régularisation.
AVENUE GENERAL DE GAULLE AGDE	Il s'agit d'une opération de 29 logements sociaux située dans la commune d'Agde. Un permis de construire a été obtenu en date du 31/08/2017. L'acquisition du terrain ainsi que le dépôt de pièces sont prévus dans le courant du 2ème trimestre 2018. Ce programme a été réservé en totalité par PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE le 07/11/2017.
RUE LOUIS PLANA TOULOUSE	Il s'agit d'une opération de 22 logements (libres + prix maîtrisés) située à Toulouse. Le permis a été obtenu le 04/10/2017. L'acquisition du foncier est prévu dans le courant du 2ème trimestre 2018. La commercialisation de l'opération est en cours depuis janvier 2018.
AV GENERAL LECLERC VILLENEUVE LES AVIGNON	Il s'agit d'une opération de 33 logements. Le permis de construire a été obtenu le 26/10/17. Lancement commercial prévu en février 2018.
AVENUE DE GASCOGNE TOURNEFEUILLE	Il s'agit d'un programme, située dans la commune de Tournefeuille, qui fera l'objet de deux permis de construire. Un premier permis de construire a été obtenu en date du 02/05/2017, pour édifier 74 logements. Un PCM a été déposé en date du 21/02/2018 pour modifier le nombre de logements total à 75. L'acquisition foncière de cette opération est prévue dans le courant du mois de mai. Cette opération est scindée en deux tranches. La première tranche de l'opération (48 logements dont 7 prix maîtrisés et 23 sociaux) est en cours de commercialisation. Le contrat de réservation des 23 logements sociaux est prévu d'être signé le 26/04/2018 avec la SNI NLM. Un second permis de construire doit être déposé.
RUE DU STADE CUGNAUX	Il s'agit d'une opération de 30 logements (dont 9 sociaux) située dans la commune de Cugnaux. Un permis de construire a été obtenu en date du 26/10/2017. Ce programme rencontre une problématique de pollution des sols. La commercialisation est en stand-by.

AVENUE DE NICE GARDANNE 4	Il s'agit d'une opération de 85 logements. Le permis de construire a été obtenu le 06/12/2017 mais a fait l'objet d'un cours gracieux. Un contrat de réservation pour une vente en bloc de 26 logements sociaux a été signé avec Var Habitat.
RUE RAPHAEL PONSON MARSEILLE	Il s'agit d'une opération de 66 logements. Le permis de construire a été obtenu le 27/12/2017.
RUE DE LA CREDENCE MARSEILLE	Il s'agit d'une opération de 31 logements. Le permis de construire a été obtenu le 27/12/2017.

6.2. Les sociétés portant un programme de constructions de bureaux

NOM	ACTIVITE/PERSPECTIVE D'AVENIR
OXYGENE - MONTPELLIER	Cette opération est achevée depuis le 3ème trimestre 2012. La conformité a été obtenue le 01/10/2013. Il reste un lot et un parking à acter (réservés le 19/12/2017).
ESPACE CONCORDE	Cette opération est achevée. Contentieux en cours.

ENDETTEMENT

Le total des dettes de l'exercice s'élève à 190.794k€ au 31 décembre 2017 ; il était à 153.867k€ au 31 décembre 2016.

- Les dettes financières sont passées de 27.869k€ au 31 décembre 2016 à 29.180k€ à la clôture de l'exercice en 2017 ;

Le montant des autres dettes s'établit à 131.186k€ au titre de cet exercice contre 103.368k€ en 2016.

- Le montant des dettes fournisseurs et comptes rattachés passe de 22.631k€ au 31 décembre 2016 à 30.428k€ au 31 décembre 2017.

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

- 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.

Au cours 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.
- La société HC a conclu avec la société URBAT et C'IMMO un contrat d'échange de données, qui a fait l'objet d'un avenant avec la société C'PATRIMMO.
- La société URBAT a conclu avec la société C'IMMO un contrat de prospection commerciale téléphonique.
- La société URBAT a conclu une convention de partenariat en matière de gestion locative avec la société C'PATRIMMO.

Au cours 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

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

En date du 15 juin 2018 la Société HC a cédé la totalité des titres de la Société C IMMO lui appartenant, à la Société C PATRIMMO. La cession des titres de C IMMO à la société C PATRIMMO a entraîné une moins-value de 99.999 euros.

C PATRIMMO envisage d'absorber la société C IMMO par fusion-absorption.

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

