

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-S)

Numéro de gestion : 2007 B 01922

Numéro SIREN : 499 752 293

Nom ou dénomination : HC

Ce dépôt a été enregistré le 03/02/2020 sous le numéro de dépôt 907

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 ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2018

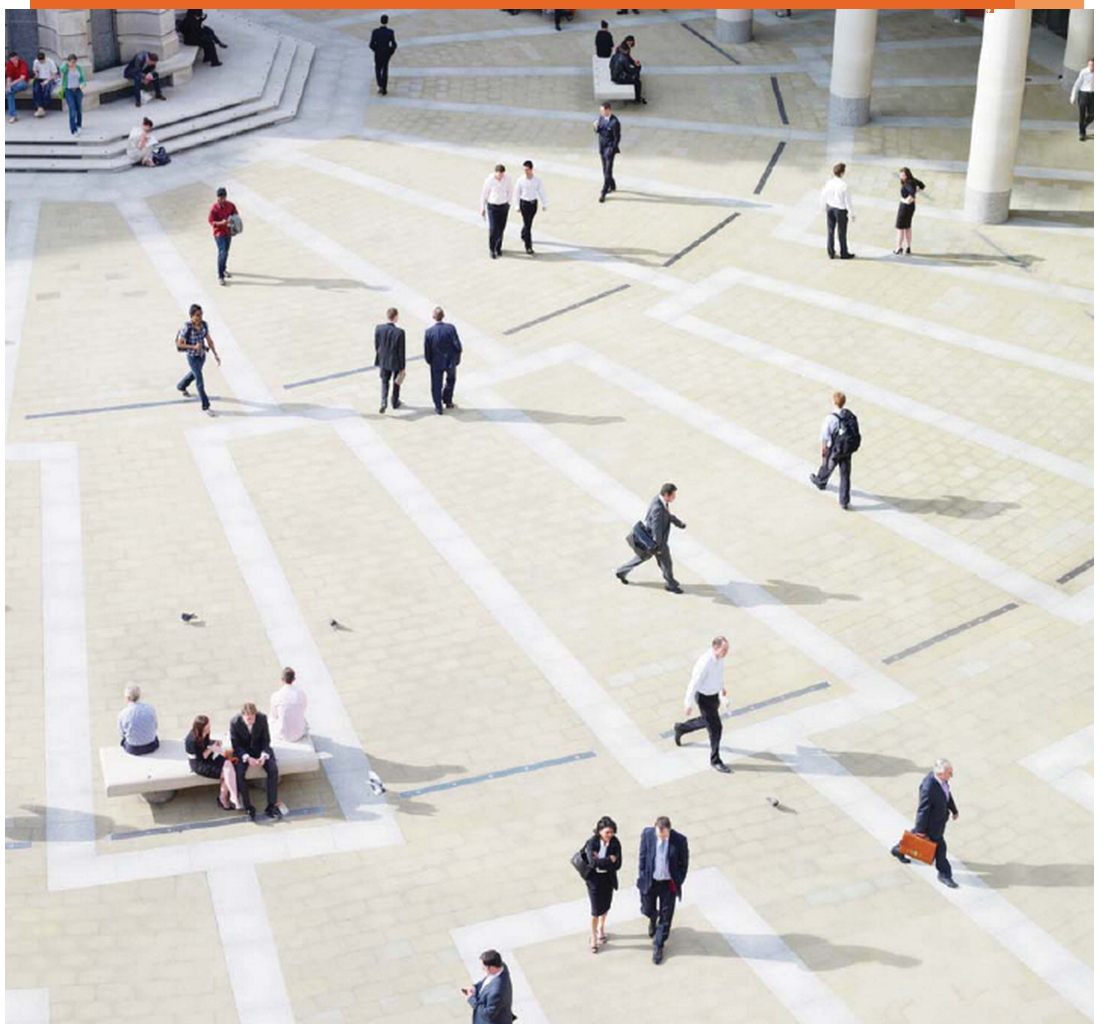


Documents financiers

SAS HC

1401 Avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER

Exercice clos le **31 décembre 2018**



Sommaire

<i>Rapport de l'expert-comptable</i>	5
<i>Comptes annuels</i>	7
Bilan	8
Compte de résultat	10
Annexe	12
Règles et méthodes comptables	14
Informations relatives au bilan	16
Informations relatives au compte de résultat	23
Autres informations	25
<i>Détail des comptes</i>	27
Bilan détaillé	28
Compte de résultat détaillé	34
<i>Documents fiscaux</i>	37
<i>Informations PwC</i>	62

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

COMPTE RENDU DE TRAVAUX

Monsieur,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de SAS HC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte rendu; ils se caractérisent par les données suivantes :

– Total du bilan :	54 032 513,55 €
– Chiffre d'affaires :	1 198 094,97 €
– Résultat net comptable :	973 557,80 €

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes.

Fait à MONTPELLIER
Le 6 mai 2019

Julien RACHULA
Expert Comptable

*PwC Entrepreneurs, 650 Rue Henri Becquerel, 34000 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 22 84 84, Fax : 04 67 22 84 85, www.entrepreneurs.pwc.fr*

Comptes annuels

Bilan SAS HC

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/18	Net au 31/12/17
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 207 202		1 207 202	1 207 202
Constructions	8 768 942	1 884 830	6 884 112	7 251 097
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	42 308	4 652	37 656	13 812
Immobilisations corporelles en cours	594 109		594 109	327 074
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	37 490 749	100 000	37 390 749	37 190 749
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	48 103 310	1 989 483	46 113 828	45 989 935
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	292 440	4 345	288 095	134 040
Autres créances	6 839 888		6 839 888	5 897 834
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	69 929		69 929	5 926
Charges constatées d'avance	720 774		720 774	2 448
ACTIF CIRCULANT	7 923 031	4 345	7 918 686	6 040 248
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	56 026 341	1 993 828	54 032 514	52 030 183

Bilan SAS HC

	Net au 31/12/18	Net au 31/12/17
PASSIF		
Capital		
Capital	31 037 000	31 037 000
dont versé		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation ou d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	3 103 700	2 902 753
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	9 346 036	8 391 474
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	973 558	1 155 509
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	44 460 294	43 486 737
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 768 530	6 030 283
Emprunts et dettes financières diverses	1 944 987	1 976 186
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 680 798	294 448
Dettes fiscales et sociales	71 719	127 331
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		50 000
Autres dettes	106 186	65 198
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	9 572 219	8 543 446
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	54 032 514	52 030 183

Compte de résultat SAS HC

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois
PRODUITS		
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	1 198 095	1 036 628
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1 198 095	1 036 628
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amortis) transferts de charges	85 668	43 355
Autres produits	331	4
Total des produits d'exploitation	1 284 093	1 079 986
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	527 887	244 520
Impôts, taxes et versements assimilés	3 477	8 371
Salaires et Traitements	185 061	168 580
Charges sociales	75 837	68 698
Dotations aux amortissements sur immobilisations	370 024	361 827
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	4 345	4 421
Dotations d'exploitation aux provisions		
Autres charges	70	77 793
Total des charges d'exploitation	1 166 700	934 211
RESULTAT D'EXPLOITATION	117 393	145 776
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations	1 656 571	1 133 039
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés	71 651	64 821
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	1 728 223	1 197 860
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions	100 000	
Intérêts & charges assimilées	144 381	155 944
Différences négatives de change		
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	244 381	155 944
RESULTAT FINANCIER	1 483 842	1 041 916
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 601 235	1 187 692

Compte de résultat SAS HC

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		30 537
Produits exceptionnels sur opération en capital	1	
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	1	30 537
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	527 678	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	100 000	
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	627 678	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-627 677	30 537
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		62 720
TOTAL DES PRODUITS	3 012 317	2 308 383
TOTAL DES CHARGES	2 038 759	1 152 874
BENEFICE OU PERTE	973 558	1 155 509

Annexe SAS HC

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques		x	
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financières incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant	x		
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations	x		
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent		x	
- Tableau de variation des capitaux propres		x	
- Provisions réglementées		x	
- Provisions		x	
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des suretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance		x	

Annexe SAS HC

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net	x		
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes		x	
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières		x	
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées	x		
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel	x		
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impôts sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	x		
- Evénements postérieurs à la clôture	x		
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Engagements financiers donnés	x		
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

Règles et méthodes comptables SAS HC

Désignation de la société : SAS HC

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 54 032 514 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 973 558 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- * Constructions - Gros oeuvre : 40 ans
- * Etanchéité, façades, menuiseries extérieures : 20 à 25 ans
- * Installations générales : 15ans
- * Agencements : 10 ans
- * Installation générales, agencements et aménagements divers :8 à 10 ans

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'utilité de chaque société est évaluée sur la base d'une quote part de situation nette détenue. Il est tenu compte des perspectives de résultat des filiales. Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du Groupe, la Direction procède à des estimations et retient des hypothèses établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent les prévisions de résultat des programmes immobiliers.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en oeuvre des tests de dépréciation, pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

Règles et méthodes comptables SAS HC

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Informations relatives au bilan SAS HC

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	1 207 202			1 207 202
- Constructions sur sol propre	8 768 942			8 768 942
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	6 321	26 883		33 204
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	9 104			9 104
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	327 074	267 034		594 109
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	10 318 644	293 917		10 612 561
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	37 190 749	400 000	100 000	37 490 749
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	37 190 749	400 000	100 000	37 490 749
ACTIF IMMOBILISE	47 509 393	693 917	100 000	48 103 310

Informations relatives au bilan SAS HC

Détail des immobilisations

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		293 917	400 000	693 917
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		293 917	400 000	693 917
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			100 000	100 000
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			100 000	100 000

Note sur les immobilisations financières : L'augmentation de 400 K€ concerne la souscription à l'augmentation de capital C'IMMO au 31/12/2018. Elle a été réalisée par compensation du compte courant associé. La diminution de 100 K€ correspond à la cession des titres C'IMMO à la société C'PATRIMMO.

Approche par composant

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée aux immobilisations suivantes :

	Valeur Brute	Utilisation ou Taux d'amortissement	Mode d'amortissement
AGENCEMENTS/PEINTURE	824 594	10	Linéaire
GROS OEUVRE	4 749 407	2.5	Linéaire
FACADES/ETANCHEITE/REVETEMENTS	535 062	5	Linéaire
PLOMBERIE ELECTRICITE/ASCENCEURS	1 244 220	5 à 6.67	Linéaire
MENUISERIE EXT	1 415 660	4	Linéaire
TOTAL	8 768 943		

Informations relatives au bilan SAS HC

Immobilisations financières

Tableau des filiales et participations

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SAS URBAT Promotion 34965 MONTPELLIER	40 167 600	25 309 058	69,21	4 349 707
SAS C'IMMO 34965 Montpellier	500 000	-79 933	100,00	-419 221
SCI 47 QUAI DU VERDANSON 34000 MONTPELLIER	1 524		100,00	87 030
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 517 846	366 985		1 884 830
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. gén. agenc. aménagements constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. gén. agencements et aménag. divers	1 088	2 194		3 282
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	525	846		1 370
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	1 519 458	370 024		1 889 483
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	1 519 458	370 024		1 889 483

Informations relatives au bilan SAS HC

Actif circulant

Détail des créances et échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux	4 345	4 345	
Autres créances clients	288 095	288 095	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres org. sociaux			
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéfices	55 252	55 252	
Taxe sur la valeur ajoutée	335 155	335 155	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers			
Groupe et associés	6 231 118	6 231 118	
Débiteurs divers	218 362	218 362	
Charges constatées d'avance	720 774	720 774	
Total	7 853 102	7 853 102	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			
Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.			

Informations relatives au bilan SAS HC

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	817 059
Int.courus s/emp.aup.etablt.crédit	5 503
Associés - intérêts courus	26 894
Provision pour primes	7 721
Taxe d'apprentissage	1 266
Form continue	1 629
Charges sociales sur primes	3 552
Total	863 624

Le poste "factures non parvenues" inclut le versement d'une prime de 528 K€ (charges incluses), versée aux salariés d'URBAT PROMOTION en décembre 2018.

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	86 821
Fournisseurs - rrr à obtenir	2 266
Divers - produits à recevoir	87 030
Total	176 117

Capitaux propres**Composition du capital**

Capital d'un montant de 31 037 000,00 euros décomposé en 310 370 titres d'une valeur nominale de 100,000 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	310 370	100,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	310 370	100,00

Informations relatives au bilan SAS HC

Provisions

Ventilation des dotations/reprises des provisions

	Dotations	Reprises
Exploitation	4 345	4 421
Financières (1)	100 000	
Exceptionnelles		

(1) Dépréciation des titres C'IMMO.

Dettes

Echéances des dettes

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 768 530	851 146	2 323 814	2 593 570
Emprunts et dettes financières diverses	111 273			111 273
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	1 680 798	1 680 798		
Dettes fiscales et sociales	71 719	71 719		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 833 714	1 833 714		
Autres dettes	106 186	106 186		
Produits constatés d'avance				
Total	9 572 219	4 543 563	2 323 814	2 704 843
Emprunts souscrits en cours d'exercice	290 132			
Emprunts remboursés sur l'exercice	548 851			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	1 833 713			

Informations relatives au bilan SAS HC

*Comptes de Régularisation***Charges constatées d'avance**

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Assurances	2 296		
Honoraires	718 478		
Total	720 774		

Les charges constatées d'avance concernent pour 718 478 Euros, des honoraires liés à la cession des titres URBAT PROMOTION.

*Informations relatives au compte de résultat SAS HC**Ventilation du chiffre d'affaires net*

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis			
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	1 198 095		1 198 095
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes			
TOTAL	1 198 095		1 198 095

Résultat financier

	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers de participation	1 656 571	1 133 039
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	71 651	64 821
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	1 728 223	1 197 860
Dotations financières aux amortissements et provisions	100 000	
Intérêts et charges assimilées	144 381	155 944
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	244 381	155 944
Résultat financier	1 483 842	1 041 916

Rémunération des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes s'élève sur l'exercice 2018 à 5 908 Euros.

Informations relatives au compte de résultat SAS HC

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les produits financiers : 1 728 222 Euros

Montant compris dans les charges financières : 26 894 Euros

Charges et Produits exceptionnels**Détail du résultat exceptionnel****Opérations de l'exercice**

	Charges	Produits
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	527 678	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	100 000	
Produits des cessions d'éléments d'actif		1
TOTAL	627 678	1

Le résultat exceptionnel, une perte de 628 K€, se rapporte à la moins-value de cession des titres de la société C'IMMO, cédés le 15 juin 2018 à la société C'PATRIMMO pour 99 K€ et à la prime versée aux salariés URBAT PROMOTION pour 528 K€.

*Autres informations SAS HC***AUTRES INFORMATIONS*****Identité de la société mère consolidant les comptes de la société***

HC SAS

Au capital de : 31 037 000 euros

1401 AVENUE DU MONDIAL 98
34000 MONTPELLIER

Evènements postérieurs à la clôture

Un protocole de cession des titres de participation URBAT PROMOTION valorisés à l'actif pour 35 479 524 Euros (2 527 230 actions) a été conclu en date du 17 octobre 2018 avec la société VINCI IMMOBILIER.

La cession porte sur 697 778 actions soit 27.61 % des actions détenues par HC.

La réalisation de cette cession est effective le 15 janvier 2019. Le produit de cession s'élève à 19 266 K€ pour la société HC.

Le protocole prévoit la cession du solde des titres URBAT PROMOTION fin 2020.

Autres informations SAS HC

Engagements financiers**Engagements donnés**

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>Garantie de privilège du prêteur de denier conféré à la banque et délégation des loyers perçus</i>	396 491
<i>Hypothèque en rang 1 en pleine propriété à hauteur de 3 970 000 €</i>	3 043 407
<i>Privilège du prêteur de deniers en 1er rang à égalité de rang avec BECM Montpellier Immobilier</i>	1 054 829
<i>Hypothèque en rang 1 en pleine propriété</i>	776 434
<i>Privilège du Prêteur de Deniers en 1er rang et frais accessoires de 20%</i>	580 762
Avals et cautions	5 851 923
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	5 851 923
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 28
JUN 2019**

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 973.558 euros de la manière suivante :

Origine

– Résultat bénéficiaire de l'exercice : 973.558 euros

Affectation

– Au compte « Autres réserves », soit : 973.558 euros

Soit au total : 973.558 euros

Rappel des dividendes distribués

L'assemblée générale prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée-~~rejetée~~

Nombre de voix : 310 370

Voix pour : 310.370

Voix contre : 0

Le Président de séance
Monsieur Alain de CLAUSEL



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 DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et de l'article L 227-9 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

Depuis sa création en septembre 2007, la société HC est une holding animatrice qui contrôle son groupe et en détermine les orientations stratégiques et en fixe la politique d'ensemble.

Le groupe est composé de la société URBAT PROMOTION et de ses filiales spécialisées dans les opérations de construction-vente de biens immobiliers, de la SCI 47 Quai du Verdanson, et de la société C'IMMO créée en 2018 (locations de biens immobiliers).

Elle a pour objet en sus de son activité d'animation, l'acquisition et la gestion de biens immobiliers et la prestation de services aux sociétés de son groupe.

HC SAS exerce au sein de ses filiales un mandat de dirigeant :

- Gérante de la SCI 47 Quai du Verdanson
- Présidente de la société C'IMMO
- Membre du Conseil de surveillance d'URBAT

HC est membre du comité financier de la société URBAT. Depuis le 15 janvier 2019, URBAT n'a que deux actionnaires HC et Vinci Immobilier. Son Conseil de surveillance et son Comité Financier ne sont composés que de deux membres HC et Vinci Immobilier. HC Présidente du conseil de surveillance et du comité financier, contrôle et anime URBAT.

HC a conclu avec ses filiales une convention d'assistance et d'animation au titre de laquelle elle est seule décisionnaire sur tous les sujets ayant trait à

- Détermination et mise en œuvre de la stratégie du groupe
- Dossier de croissance externe
- Rapprochement avec d'autres acteurs du marché immobilier
- Développement de nouvelles activités au sein du groupe
- Evaluation de la pertinence des axes stratégiques
- Analyse de la concurrence
- Analyse des marchés
- Analyse de la situation économique
- Recherche de ressources financières et de nouvelles modalités de financement
- Stratégie commerciale

● Utilisation de la marque URBAT

S'agissant plus précisément de URBAT, HC assiste URBAT et exerce un contrôle technique :

- ✕ Les conventions pour la mise en place des garanties financières d'achèvement
- ✕ Relations avec les établissements de crédit
- ✕ La mise en œuvre des garanties et autres suretés pour les crédits d'accompagnement
- ✕ Relation avec les collectivités locales
- ✕ Etude des dossiers de promotion de taille significative
- ✕ Sélection des opérations
- ✕ Faisabilité juridique, fiscale et financière des projets de taille significative
- ✕ Mise au point des opérations
- ✕ Marketing et publicité
- ✕ Suivi des contentieux

En sa qualité de membre du Comité financier, HC a dû étudier et se prononcer sur les opérations suivantes (à noter que depuis le 15 janvier 2019 Vinci Immobilier est le second membre du comité):

- Les engagements fonciers, le démarrage des travaux et les lancements commerciaux ;
- Toute décision d'achat de terrains ;
- La validation des budgets des opérations et des modifications de budget supérieures à 50 k€ ;
- La mise au point des accords de financement avec les banques ;
- Les décisions engageant la société et ses filiales dans le cadre d'un contentieux ou d'une transaction dont le montant est supérieur à 50 k€ ou dont le montant cumulé sur un programme est supérieur à 60 k€ ;
- Toute acquisition ou cession de titres de l'une des sociétés du groupe ou de l'une des participations, toute liquidation, fusion, apport de sociétés du groupe, à l'exception de la liquidation des sociétés support de programmes ;
- Toute cession d'actifs ou acquisition d'actifs de la société ou de ses filiales pour un montant supérieur à 100 k€ ;
- Toute décision relative à la marque (image, utilisation).
- toutes mesures d'intéressement des salariés et des mandataires sociaux au capital de la Société et de ses filiales et des rémunérations variables au profit des salariés et des mandataires sociaux

Le comité se réunit une fois par semaine.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le comité financier s'est prononcé sur les points suivants :

- La signature d'une ou plusieurs promesses de ventes permettant la réalisation de 40 nouvelles opérations
- L'acquisition de 19 terrains
- La mise en place du financement sur 16 opérations ou tranches opérationnelles
- La prime exceptionnelle versée aux salariés

La situation et l'évolution de l'activité de nos filiales ont été les suivantes :

URBAT PROMOTION : Cette filiale, détenue à 69,21% par notre société, prend des participations majoritaires dans des sociétés civiles et commerciales 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 est présent dans le grand Sud de la France par l'intermédiaire de ses agences situées à Toulouse, Toulon, Marseille, Lyon, Montpellier.

Au 31 décembre 2018, la société présente le tableau de bord suivant :

- 2 351 logements ou équivalents en cours de construction
Pour mémoire, le nombre de logements en cours de construction au 31 décembre 2017 s'élevait à 2090
- 4 297 logements en cours de montage

Soit un portefeuille d'opérations à la clôture de l'exercice représentant 6 648 logements.

En 2018 :

- 18 permis de construire ont été obtenus
- 8 permis de construire obtenus faisaient l'objet de recours gracieux ou contentieux au 31/12/2018 :
 - 1 permis de construire sur le secteur de Toulon
 - 1 permis de construire sur le secteur de Montpellier
 - 5 permis de construire sur le secteur de Marseille
 - 1 permis de construire sur le secteur de Lyon
- 10 permis de construire étaient en cours d'instruction au 31/12/2018 : 1 sur le secteur de Toulouse, 3 sur le secteur de Toulon, 5 sur le secteur de Marseille, 1 sur le secteur de Montpellier et aucun sur Lyon.

Les réservations nettes réalisées au titre de l'exercice 2018 s'élèvent à 1 142 (940 en libre et 202 en social) représentant un chiffre d'affaires de 176 571 k€ HT, le nombre des réservations au titre de l'exercice 2017 s'élevait à 1.341(1083 en libre et 258 en social) représentant un chiffre d'affaires de 207.418 k€ HT, soit une baisse de 15 %.

960 actes ont été signés en 2018 (752 actes en libre et 208 en social) contre 1.037 actes en 2017 (915 en libre et 122 en social).

Ces actes au titre de l'exercice 2018 représentent un chiffre d'affaires de 150 139 K€ contre 161.796 k€ en 2017, soit une baisse de 7%.

Le solde cumulé des réservations à signer au 31 décembre 2018 s'élève à 1 012 réservations.

Sur ces 1 012 réservations à acter, 352 réservations sont à acter sur des dépôts de pièces effectués à la date de la clôture et 660 sur des dépôts de pièces à effectuer en 2019.

En comparaison, le solde des réservations à acter au 31 décembre 2017 s'élevait à 1.037 réservations dont 386 sur des opérations pour lesquelles les dépôts de pièces étaient effectifs au 31 décembre 2017 et 629 sur des dépôts de pièces à réaliser en 2018.

SCI 47 QUAI DU VERDANSON : Cette filiale, détenue à 100 % par notre société, a pour activité la location du 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 PROMOTION.

Au 31 décembre 2018, le total des produits d'exploitation de la SCI 47 QUAI DU VERDANSON s'élève à 219.413 euros et les charges d'exploitation s'élèvent pour leur part à 122.693 euros. Elle clôture son

exercice social avec un résultat bénéficiaire à hauteur de 87.030 euros contre 78.202 euros au titre de l'exercice précédent.

C'IMMO : Cette filiale créée en janvier 2018, détenue à 100% par notre société, a pour activité la location de biens immobiliers. Son deuxième exercice s'est clôturé au 31 décembre 2018 avec un chiffre d'affaires de 225.623 euros et un résultat déficitaire de 419.221 euros contre 79.933 euros au titre de l'exercice précédent.

SITUATION ET ANALYSE DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

A la clôture de son exercice au 31 décembre 2018, HC SAS a réalisé un chiffre d'affaires d'un montant de 1.198.095 euros contre 1.036.628 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 15,5%. Le chiffre d'affaires est composé des loyers pour un montant de 709.095 euros et des honoraires d'assistance URBAT PROMOTION d'un montant de 480.000 euros.

Le montant global des charges d'exploitation s'est établi à 1.166.700 euros au titre de cet exercice contre 934.211 euros pour l'exercice précédent.

De ce fait, le résultat d'exploitation passe de 117.393 euros à 140.776 euros pour l'exercice 2018.

Après prise en compte :

- du résultat financier de 1.483.842 euros contre 1.041.916 euros au précédent exercice.
- du résultat exceptionnel de -627.678 euros contre 30.537 euros au titre de l'exercice précédent, de l'impôt sur les sociétés qui s'élève à 0 euros.

L'exercice se solde par un bénéfice de 973.558 euros.

Le bilan qui vous est présenté se totalise à 54.032.514 euros.

Il fait ressortir nos capitaux propres pour un montant de 44.460.294 euros.

EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS AU COURS 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.

En date du 8 octobre 2018, C PATRIMMO a absorbé la société C IMMO par voie de fusion-absorption, et la société C PATRIMMO a modifié sa dénomination sociale pour C IMMO ;

En date du 31 décembre 2018 C PATRIMMO devenu C IMMO a augmenté son capital social d'un montant de 400.000 euros par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles.

Lors d'une assemblée générale en date du 16 novembre 2018, les associés de la société URBAT ont décidé sous réserve de l'entrée de Vinci Immobilier dans le capital de la Société :

- Agrément de Vinci en qualité d'actionnaire de la Société
- Constatation de la démission de Métropoles Participations, M. Stéphane Delmas et M. Alain Clausel de leur statut de membre du Conseil de surveillance
- Nomination de Vinci Immobilier au Conseil de Surveillance et au Comité Financier
- Modification statutaire

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Dans le cadre de la cession des titres de la société URBAT, un protocole d'acquisition et de cession d'action a été signé le 17 octobre 2018 qui précise que la cession sera faite en 2 étapes ; la première étape de la cession a pris effet le 15 janvier 2019, Vinci Immobilier a acquis 697.778 actions appartenant à HC, de la Société URBAT. La seconde étape de la cession des titres aura lieu fin 2020.

La Société URBAT a conclu plusieurs conventions le 15 janvier 2019 :

- Une convention de compte courant d'associé avec la société Vinci Immobilier
- Un bail commercial concernant la Résidence Oxygène avec la société HC
- Un contrat de prestation de services logistiques et bureautiques avec C'IMMO
- Un contrat de prestation de services logistiques et bureautiques avec HC

Depuis le 15 janvier 2019, URBAT n'a que deux actionnaires HC et Vinci Immobilier. Son Conseil de surveillance et son Comité Financier ne sont composés que de deux membres HC et Vinci Immobilier. HC est Présidente du conseil de surveillance et du comité financier, contrôle et anime URBAT.

Le compte courant des nus-propriétaires a été totalement remboursé.

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 Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE 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 définir une stratégie de développement pour améliorer leur résultat en prévision de la reprise dans le secteur immobilier.

HC veut pérenniser et accentuer son pôle de gestion locative et de bien immobilier.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

S'agissant de nos filiales, nous vous avons présenté leur activité et leurs résultats lors de notre exposé sur l'activité de la Société. Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Les prises de participations et de contrôle sont les suivantes :

Indirecte par le biais de la filiale URBAT PROMOTION:

- Création des sociétés suivantes

Dénomination	N° Siren	% de détention
CHEMIN DES MOUISSEQUES LA SEYNE SUR MER	837701259	100%
AVENUE ARISTIDE BRIAND TOULOUSE	837684075	100%
AVENUE VINCENT PICAREAU-SIX FOURS LES PLAGES	839835899	100%
DOMAINE D'OPPIDA LA CLAUVADE CUERS	839842465	100%

AVENUE JOSEPH GASQUET 2 TOULON	839833654	100%
AVENUE DES ALLIES ROQUEVAIRE	841048085	100%
AMARYLLIS	843513714	100%
AVENUE DES SOUSPIROUS AVIGNON	843513342	100%
RUE JEAN BOUIN MARTIGUES	843620709	100%
80 RUE ANTONIN PERRIN VILLEURBANNE	843829573	100%
ALLEE DU BON ACCUEIL MONTPELLIER	843892837	100%
3347 ROUTE DE STRASBOURG RILLIEUX LA PAPE	843886433	100%
CHEMIN DU MARBRE NOIR AIX EN PROVENCE	843612623	100%

PRETS INTERENTREPRISES

A la clôture de l'exercice il n'existe aucun prêt inter-entreprises.

INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

La direction comptable et financière du groupe travaille à l'élaboration de tableaux uniformisés conformes à la nouvelle réglementation. Ils seront présentés dans le rapport de gestion de l'exercice en cours.

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 1.198.095 euros contre 1.036.628 euros au titre de l'exercice précédent ;
- Compte tenu des transferts de charges et reprise de provisions d'un montant de 85.668 euros (43.355 euros en 2017), le total des produits d'exploitation s'élève à 1.284.093 euros contre 1.079.986 euros au titre de l'exercice précédent ;
- Le montant des traitements et salaires s'élève à 185.061 euros contre 168.580 euros au titre de l'exercice précédent et le montant des charges sociales ressort à 75.0837 euros contre 68.698 euros au titre de l'exercice précédent ;
- Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 1.166.700 euros contre 934.211 euros au titre de l'exercice précédent.
- La dotation aux amortissements sur immobilisations s'élève à 370.024 euros contre 361.827 euros pour l'exercice précédent.
- Le montant du résultat d'exploitation s'élève à 117.393 euros contre 145.776 euros pour l'exercice précédent.
- Le total des produits financiers s'élève à 1.728.223 euros contre 1.197.860 euros en 2017.

- Les charges financières se sont élevées à 244.381 euros sur l'exercice contre 155.944 euros pour l'exercice précédent.
- Le résultat financier est de 1.483.842 euros sur l'exercice contre 1.041.916 euros en 2017
- Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 1.601.235 euros contre 1.187.692 euros pour l'exercice précédent ;
- Compte tenu du résultat exceptionnel de -627.678 euros, du montant de l'impôt sur les bénéfices de 0 euros (contre 62.720 euros en 2017), le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 973.558 euros contre un bénéfice de 1.155.509 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2018, le total du bilan de la Société s'élevait à 54.032.514 euros contre 52.030.183 euros pour l'exercice précédent.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice figurent en annexe.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 973.558 euros de la manière suivante :

Origine

Résultat bénéficiaire de l'exercice :	973.558 euros
---------------------------------------	---------------

Affectation

Au compte « Autres réserves », soit :	973.558 euros
---------------------------------------	---------------

Soit au total :	973.558 euros
-----------------	---------------

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L 225-211 al 2 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de commerce.

Le Président



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 GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE
L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2018**



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 annuels***

Exercice clos le 31 décembre 2018

HC S.A.S.

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

Ce rapport contient 24 pages

Référence : dr.fm.jl.im-27062019

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 annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

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 annuels de la société HC S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Les titres de participation dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2018 s'établit à 37 390 749 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'utilité, notamment à contrôler la cohérence des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des plans stratégiques établis sous le contrôle de la direction générale. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Montpellier, le 27 juin 2019



Didier Redon
Associé

Montpellier, le 27 juin 2019



Frédéric Menon

Comptes annuels

pwc

Bilan SAS HC

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/18	Net au 31/12/17
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 207 202		1 207 202	1 207 202
Constructions	8 768 942	1 884 830	6 884 112	7 251 097
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	42 308	4 652	37 656	13 812
Immobilisations corporelles en cours	594 109		594 109	327 074
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	37 490 749	100 000	37 390 749	37 190 749
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	48 103 310	1 989 483	46 113 828	45 989 935
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	292 440	4 345	288 095	134 040
Autres créances	6 839 888		6 839 888	5 897 834
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	69 929		69 929	5 926
Charges constatées d'avance	720 774		720 774	2 448
ACTIF CIRCULANT	7 923 031	4 345	7 918 686	6 040 248
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	56 026 341	1 993 828	54 032 514	52 030 183

Bilan SAS HC

	Net au 31/12/18	Net au 31/12/17
PASSIF		
Capital		
Capital	31 037 000	31 037 000
dont versé		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation ou d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	3 103 700	2 902 753
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	9 346 036	8 391 474
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	973 558	1 155 509
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	44 460 294	43 486 737
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 768 530	6 030 283
Emprunts et dettes financières diverses	1 944 987	1 976 186
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 680 798	294 448
Dettes fiscales et sociales	71 719	127 331
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		50 000
Autres dettes	106 186	65 198
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	9 572 219	8 543 446
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	54 032 514	52 030 183

Compte de résultat SAS HC

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois
PRODUITS		
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	1 198 095	1 036 628
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1 198 095	1 036 628
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amort) transferts de charges	85 668	43 355
Autres produits	331	4
Total des produits d'exploitation	1 284 093	1 079 986
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	527 887	244 520
Impôts, taxes et versements assimilés	3 477	8 371
Salaires et Traitements	185 061	168 580
Charges sociales	75 837	68 698
Dotations aux amortissements sur immobilisations	370 024	361 827
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	4 345	4 421
Dotations d'exploitation aux provisions		
Autres charges	70	77 793
Total des charges d'exploitation	1 166 700	934 211
RESULTAT D'EXPLOITATION	117 393	145 776
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations	1 656 571	1 133 039
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés	71 651	64 821
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	1 728 223	1 197 860
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions	100 000	
Intérêts & charges assimilées	144 381	155 944
Différences négatives de change		
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	244 381	155 944
RESULTAT FINANCIER	1 483 842	1 041 916
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 601 235	1 187 692

Compte de résultat SAS HC

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		30 537
Produits exceptionnels sur opération en capital	1	
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	1	30 537
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	527 678	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	100 000	
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	627 678	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-627 677	30 537
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		62 720
TOTAL DES PRODUITS	3 012 317	2 308 383
TOTAL DES CHARGES	2 038 759	1 152 874
BENEFICE OU PERTE	973 558	1 155 509

Annexe SAS HC

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques		x	
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financières incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant	x		
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations	x		
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent		x	
- Tableau de variation des capitaux propres		x	
- Provisions réglementées		x	
- Provisions		x	
- Échéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des sûretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance		x	

Annexe SAS HC

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net	x		
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes		x	
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières		x	
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées	x		
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel	x		
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impôts sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	x		
- Evénements postérieurs à la clôture	x		
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Engagements financiers donnés	x		
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

Règles et méthodes comptables SAS HC

Désignation de la société : SAS HC

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 54 032 514 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 973 558 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- * Constructions - Gros oeuvre : 40 ans
- * Etanchéité, façades, menuiseries extérieures : 20 à 25 ans
- * Installations générales : 15ans
- * Agencements : 10 ans
- * Installation générales, agencements et aménagements divers : 8 à 10 ans

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'utilité de chaque société est évaluée sur la base d'une quote part de situation nette détenue. Il est tenu compte des perspectives de résultat des filiales. Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du Groupe, la Direction procède à des estimations et retient des hypothèses établies à partir de l'expérience passée, de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances. Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent les prévisions de résultat des programmes immobiliers.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en oeuvre des tests de dépréciation, pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

Règles et méthodes comptables SAS HC***Créances***

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

*Informations relatives au bilan SAS HC***INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN****Actif immobilisé**

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	1 207 202			1 207 202
- Constructions sur sol propre	8 768 942			8 768 942
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	6 321	26 883		33 204
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	9 104			9 104
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	327 074	267 034		594 109
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	10 318 644	293 917		10 612 561
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	37 190 749	400 000	100 000	37 490 749
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	37 190 749	400 000	100 000	37 490 749
ACTIF IMMOBILISE	47 509 393	693 917	100 000	48 103 310

Informations relatives au bilan SAS HC**Détail des immobilisations**

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		293 917	400 000	693 917
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		293 917	400 000	693 917
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			100 000	100 000
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			100 000	100 000

Note sur les immobilisations financières : L'augmentation de 400 K€ concerne la souscription à l'augmentation de capital C'IMMO au 31/12/2018. Elle a été réalisée par compensation du compte courant associé. La diminution de 100 K€ correspond à la cession des titres C'IMMO à la société C'PATRIMMO.

Approche par composant

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée aux immobilisations suivantes :

	Valeur Brute	Utilisation ou Taux d'amortissement	Mode d'amortissement
AGENCEMENTS/PEINTURE	824 594	10	Linéaire
GROS OEUVRE	4 749 407	2.5	Linéaire
FACADES/ETANCHEITE/REVETEMENTS	535 062	5	Linéaire
PLOMBERIE ELECTRICITE/ASCENCEURS	1 244 220	5 à 6.67	Linéaire
MENUISERIE EXT	1 415 660	4	Linéaire
TOTAL	8 768 943		

Informations relatives au bilan SAS HC**Immobilisations financières**

Tableau des filiales et participations

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SAS URBAT Promotion 34965 MONTPELLIER	40 167 600	25 309 058	69,21	4 349 707
SAS C'IMMO 34965 Montpellier	500 000	-79 933	100,00	-419 221
SCI 47 QUAI DU VERDANSON 34000 MONTPELLIER	1 524		100,00	87 030
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 517 846	366 985		1 884 830
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. géné. agencements et aménag. divers	1 088	2 194		3 282
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	525	846		1 370
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	1 519 458	370 024		1 889 483
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	1 519 458	370 024		1 889 483

*Informations relatives au bilan SAS HC***Actif circulant****Détail des créances et échéances**

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux	4 345	4 345	
Autres créances clients	288 095	288 095	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres org. sociaux			
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéfices	55 252	55 252	
Taxe sur la valeur ajoutée	335 155	335 155	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers			
Groupe et associés	6 231 118	6 231 118	
Débiteurs divers	218 362	218 362	
Charges constatées d'avance	720 774	720 774	
Total	7 853 102	7 853 102	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			
Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.			

Informations relatives au bilan SAS HC

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	817 059
Int.courus s/emp.aup.etabl.t.crédit	5 503
Associés - intérêts courus	26 894
Provision pour primes	7 721
Taxe d'apprentissage	1 266
Form continue	1 629
Charges sociales sur primes	3 552
Total	863 624

Le poste "factures non parvenues" inclut le versement d'une prime de 528 K€ (charges incluses), versée aux salariés d'URBAT PROMOTION en décembre 2018.

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	86 821
Fournisseurs - rrr à obtenir	2 266
Divers - produits à recevoir	87 030
Total	176 117

Capitaux propres**Composition du capital**

Capital d'un montant de 31 037 000,00 euros décomposé en 310 370 titres d'une valeur nominale de 100,000 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	310 370	100,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	310 370	100,00

Informations relatives au bilan SAS HC**Provisions****Ventilation des dotations/reprises des provisions**

	Dotations	Reprises
Exploitation	4 345	4 421
Financières (1)	100 000	
Exceptionnelles		

(1) Dépréciation des titres C'IMMO.

Dettes**Echéances des dettes**

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 768 530	851 146	2 323 814	2 593 570
Emprunts et dettes financières diverses	111 273			111 273
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	1 680 798	1 680 798		
Dettes fiscales et sociales	71 719	71 719		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 833 714	1 833 714		
Autres dettes	106 186	106 186		
Produits constatés d'avance				
Total	9 572 219	4 543 563	2 323 814	2 704 843
Emprunts souscrits en cours d'exercice	290 132			
Emprunts remboursés sur l'exercice	548 851			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	1 833 713			

Informations relatives au bilan SAS HC

Comptes de Régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Assurances	2 296		
Honoraires	718 478		
Total	720 774		

Les charges constatées d'avance concernent pour 718 478 Euros, des honoraires liés à la cession des titres URBAT PROMOTION.

Informations relatives au compte de résultat SAS HC**Ventilation du chiffre d'affaires net**

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis			
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	1 198 095		1 198 095
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes			
TOTAL	1 198 095		1 198 095

Résultat financier

	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers de participation	1 656 571	1 133 039
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	71 651	64 821
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	1 728 223	1 197 860
Dotations financières aux amortissements et provisions	100 000	
Intérêts et charges assimilées	144 381	155 944
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	244 381	155 944
Résultat financier	1 483 842	1 041 916

Rémunération des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes s'élève sur l'exercice 2018 à 5 908 Euros.

Informations relatives au compte de résultat SAS HC

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les produits financiers : 1 728 222 Euros

Montant compris dans les charges financières : 26 894 Euros

Charges et Produits exceptionnels**Détail du résultat exceptionnel**

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	527 678	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	100 000	
Produits des cessions d'éléments d'actif		1
TOTAL	627 678	1

Le résultat exceptionnel, une perte de 628 K€, se rapporte à la moins-value de cession des titres de la société C'IMMO, cédés le 15 juin 2018 à la société C'PATRIMMO pour 99 K€ et à la prime versée aux salariés URBAT PROMOTION pour 528 K€.

*Autres informations SAS HC***AUTRES INFORMATIONS*****Identité de la société mère consolidant les comptes de la société***

HC SAS

Au capital de : 31 037 000 euros

1401 AVENUE DU MONDIAL 98
34000 MONTPELLIER

Evènements postérieurs à la clôture

Un protocole de cession des titres de participation URBAT PROMOTION valorisés à l'actif pour 35 479 524 Euros (2 527 230 actions) a été conclu en date du 17 octobre 2018 avec la société VINCI IMMOBILIER.

La cession porte sur 697 778 actions soit 27.61 % des actions détenues par HC.

La réalisation de cette cession est effective le 15 janvier 2019. Le produit de cession s'élève à 19 266 K€ pour la société HC.

Le protocole prévoit la cession du solde des titres URBAT PROMOTION fin 2020.

Autres informations SAS HC

Engagements financiers**Engagements donnés**

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>Garantie de privilège du prêteur de denier conféré à la banque et délégation des loyers perçus</i>	396 491
<i>Hypothèque en rang 1 en pleine propriété à hauteur de 3 970 000 €</i>	3 043 407
<i>Privilège du prêteur de deniers en 1er rang à égalité de rang avec BECM Montpellier Immobilier</i>	1 054 829
<i>Hypothèque en rang 1 en pleine propriété</i>	776 434
<i>Privilège du Prêteur de Deniers en 1er rang et frais accessoires de 20%</i>	580 762
Avals et cautions	5 851 923
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	5 851 923
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	