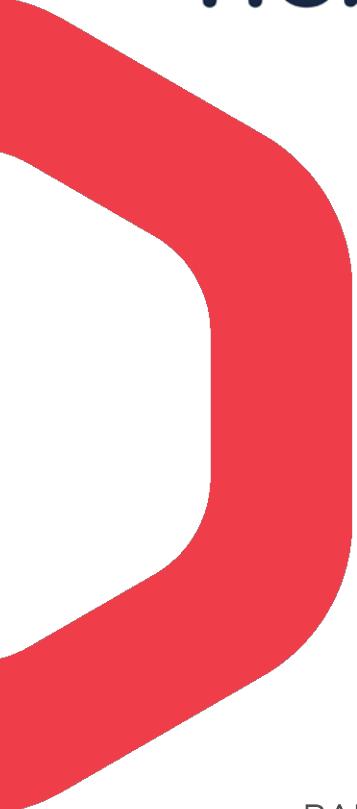

**DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL
2019**

et rapport financier annuel



hexaôM
ENSEMBLE
POUR BÂTIR L'AVENIR



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2019 ET RAPPORT FINANCIER ANNUEL

SOMMAIRE

RAPPORT D'ACTIVITE	3
1 PRESENTATION DU GROUPE	24
2 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	55
3 RAPPORT FINANCIER 2019	77
4 DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE	141
5 ASSEMBLEE GENERALE	181
6 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	196
7 TABLES DE CONCORDANCE	202

HEXAOM S.A.
SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 250 000 EUROS
SIEGE SOCIAL : 2, ROUTE D'ANCINNES - 61000 ALENCON
095 720 314 RCS ALENCON



Le présent document d'enregistrement universel a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2020, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Il peut être consulté et téléchargé sur le site www.hexaom.fr.

RAPPORT D'ACTIVITE

01. Chiffres 2019	4
02. Interview de Patrick VANDROMME	6
03. Un groupe familial avec une gouvernance ouverte	7
04. 100 ans, l'occasion de réunir nos collaborateurs et de partager nos valeurs	8
05. Repères chiffrés 2019	10
06. Rétrospective 2019	11
07. Une vision partagée de l'habitat	12
08. Construire	14
09. Rénover	16
10. Résultats de l'exercice	18
11. L'immobilier, un secteur qui reste durablement porteur	20
12. Carnet de l'actionnaire	21

Depuis **1919**, cinq générations d'une même famille ont œuvré au développement et à la pérennité du Groupe. À l'occasion de ce centenaire, le Groupe Maisons France Confort est devenu **HEXAOM** et s'est doté d'une nouvelle signature illustrant son ambition de s'affirmer comme un acteur global de l'habitat en France.

« Ensemble pour bâtir l'avenir »



Chiffres 2019

841,8

M€

de chiffre d'affaires

46

marques
fédérées

2100

collaborateurs
au 31/12/2019

5 métiers

Construction

•

Rénovation

•

Aménagement foncier

•

Promotion

•

Services

HEXAOM
est
aujourd'hui

1^{er}

Producteur
de logements
en accession
à la propriété

1^{er}

Rénovateur
national
de maisons

1^{er}

Constructeur
national de
maisons



Interview de Patrick VANDROMME

Président du Groupe HEXAOM

Cette année vous fêtiez vos 100 ans, quels ont été les événements et actions que vous avez mis en place à cette occasion ?

L'année 2019 a été riche en émotions et nouvelles avancées pour notre Groupe. Tout d'abord l'adoption d'un nouveau nom « HEXAOM » affirme la stratégie menée depuis quelques années visant à transformer notre Groupe et passer d'une place de leader de la construction de maisons à un statut d'acteur généraliste de l'habitat présent sur l'ensemble du territoire français.

Cela a été également l'occasion de renouveler notre engagement auprès des marques que fédère notre Groupe et de réunir l'ensemble des collaborateurs pour réaffirmer nos valeurs et partager avec eux nos ambitions pour demain.

Nous avons aussi associé nos clients à cet évènement puisque tout au long de l'année, des opérations de communication et de marketing liées à nos 100 ans, ont permis à certains d'entre eux de bénéficier d'opérations commerciales spécifiques.

L'année 2019 marque clairement une nouvelle étape de notre histoire avec une ambition forte portée par toutes les équipes afin de bâtir ensemble notre avenir.

Depuis des années vous affichez de bonnes performances dans un environnement pas toujours facile. Cette année 2019 l'a-t-elle encore démontré ?

En 2019, notre chiffre d'affaires progresse en effet de 4,7% pour atteindre 841,8 M€ sous l'impulsion de deux facteurs. Notre activité Construction de maisons continue de croître compte tenu de notre capacité à gagner des parts de marché et contribue pour 0,6% à la croissance. Notre activité Rénovation, et notamment le segment B2B, fait preuve d'une très forte dynamique puisqu'elle progresse de 29,9% sur l'année à 141,9 M€ et représente d'ores et déjà 17% du chiffre d'affaires du Groupe. Structurées autour de la rénovation B2B et B2C, cette activité s'impose donc réellement comme un relais de croissance majeur. Dans le domaine de la Promotion immobilière, notre filiale Hibana est en ligne avec les objectifs fixés et contribuera au chiffre d'affaires à compter de 2020. À ce jour, 4 programmes immobiliers sont en cours de commercialisation et Hibana vise une production de plus de 100 M€ à l'horizon 2023. Nous sommes donc très satisfaits des orientations adoptées et très confiants dans le potentiel de développement de nos activités Rénovation et Promotion.

Comme nous l'avions annoncé, la rentabilité du Groupe a progressé sur le second semestre par l'effet conjugué de la disparition des coûts non récurrents liés à la célébration des 100 ans et d'une nette amélioration de la rentabilité opérationnelle dans la Rénovation B2B. Le résultat opérationnel s'inscrit ainsi à 27,2 M€ et représente 3,2% du chiffres d'affaires.

Nous disposons toujours d'une structure financière très solide avec une trésorerie nette d'endettement de 49,1 M€ au 31 décembre 2019, ce qui nous a permis notamment de réaliser deux acquisitions, l'une en décembre 2019 et l'autre en janvier 2020. Le Groupe Plaire s'inscrit parfaitement dans notre stratégie d'acteur global avec une activité de constructeur de maisons, de promoteur et de lotisseur. Basé à La Rochelle (17), il réalise près de 30 M€ de chiffre d'affaires par an. Toits de France est un constructeur de maisons basé à Nîmes (30) affichant plus de 3 M€ de chiffre d'affaires annuel. Il vient renforcer notre présence sur une zone à fort potentiel où nous étions peu présents.

Quels sont vos objectifs pour 2020 et votre ambition à moyen terme ?

Nous sommes sur un secteur où les prises de commande de l'année nous donnent une vision claire de notre chiffre d'affaires pour l'exercice suivant. Les très bonnes performances commerciales enregistrées sur toutes nos activités en 2019, nous permettent ainsi d'être extrêmement confiants pour l'exercice 2020. Dans l'activité Construction de maisons, hors Groupe Plaire, nous avons réalisé 7 654 ventes représentant un chiffre d'affaires de 924,2 M€ soit +9% en valeur par rapport à 2018. Les ventes de l'activité Rénovation sont en hausse de 34,9% à 210,7 M€. À cela s'ajouteront les premières signatures des actes de la Promotion immobilière. En 2020, nous devrions donc réaliser un chiffre d'affaires d'environ un milliard d'euros*.

À moyen terme, notre ambition est de nous affirmer comme l'acteur global de l'habitat en capitalisant sur l'ensemble des atouts qui font notre succès ; notre capacité à innover, notre connaissance des territoires, notre offre diversifiée, notre esprit d'équipe et de groupe familial soucieux de ses valeurs et respectueux de ses collaborateurs, de ses partenaires et de ses clients.

*Objectif fondé sur l'hypothèse d'une absence de détérioration importante des conditions d'activité d'HEXAOM en lien avec l'épidémie de Coronavirus
Se reporter au chapitre 2.2 de la partie 3 pour plus de précisions sur l'évolution de la situation.

Un groupe familial avec une gouvernance ouverte

Le conseil d'administration du Groupe HEXAOM est composé de 9 membres

Patrick VANDROMME
Administrateur et Président-Directeur Général
Membre du CoDir



Philippe VANDROMME
Administrateur et Directeur Général Délégué
Membre du CoDir



Sophie PATUREL GUESNEROT
Administratrice indépendante



Maelenn NATRAL
Administratrice indépendante



Jean-François CHÈNE
Administrateur indépendant



Véronique DI BENEDETTO
Administratrice indépendante



Pierre FOUCRY
Administrateur



Olivier COLONNA D'ISTRIA
Administrateur Représentant BPCE



Anthony POIRRIER
Administrateur salarié



Le comité de direction est composé de 8 membres

Patrick VANDROMME, Philippe VANDROMME, Loïc VANDROMME, Steve BEAUDEL, Jean-Christophe GODET, Hervé CHAVET, Éric VANDROMME, Antoine VANDROMME

Le comité opérationnel est composé de 11 membres

De haut en bas

Marie-Odile COTEL **Directrice Juridique Pôle Construction**

Loïc VANDROMME **Secrétaire Général, Membre du CoDir**

Frédéric BLANC **Directeur Régional PACA**

Steve BEAUDEL **Directeur Commercial Groupe, Membre du CoDir**

Boris MICHALECZEK **Directeur des Systèmes d'Information**

Jean-Christophe GODET **Directeur Administratif et Financier, Membre du CoDir**

Hervé CHAVET **Directeur Technique et R&D, Membre du CoDir**

Éric VANDROMME **Directeur Régional Midi-Pyrénées et Languedoc- Roussillon, Membre du CoDir**

Étienne REQUIN **Président de la société Extraco**

Antoine VANDROMME **Directeur Régional Hauts de France, Membre du CoDir**

Jérôme CHERRIERE **Directeur CAO / DAO**



HEXAOM est un groupe familial incarné aujourd'hui par deux générations. Soucieux de transmettre la société héritée de son père, Patrick VANDROMME a souhaité mettre en place une équipe soudée et de

talent ayant une vision pérenne de l'entreprise. Le comité opérationnel est aujourd'hui composé de collaborateurs jeunes mais déjà dotés d'une longue expérience dans le Groupe.

100 ans, l'occasion de réunir nos collaborateurs et de partager nos valeurs

1919

Création de l'entreprise.

1953

Jean VANDROMME, 3^{ème} génération, oriente l'activité vers la construction de maisons individuelles à ossature bois pour s'ouvrir dès 1974 vers les maisons dites « traditionnelles ».

1984

Ses fils, Patrick et Philippe VANDROMME deviennent respectivement Président et Directeur Général. Ils développent la société à la fois par croissance interne et externe.

2000

Introduction en Bourse.

2005

La 5^{ème} génération de la famille VANDROMME (Eric, Antoine et Loïc) intègre l'entreprise familiale.

2010

Le Groupe devient le leader de la construction de maisons individuelles en France.

2012

Inauguration du Concept MFC 2020 (1^{ère} maison à énergie positive).

2013

Développement de l'activité Rénovation B2C.

2015

Acquisition de Camif Habitat et Illico Travaux
Prise de participation dans la société Ytem

2017

Prise de participation dans le Groupe l'Atelier des Compagnons, spécialiste de la rénovation B2B.

2018

Développement de l'activité promotion immobilière avec la création d'Hibana.

2019

Le Groupe fête ses 100 ans et s'apprête à franchir le cap du milliard d'euros de chiffre d'affaires.





Accessible, à l'écoute, source de motivation continue, HEXAOM accompagne l'ensemble des sociétés qu'il fédère et est garant d'une politique de qualité exigeante pour ses clients. HEXAOM est également très attentif à ce que chaque marque garde son identité propre mais que toutes partagent dans leurs relations avec leurs collaborateurs, partenaires et clients, une culture commune autour de valeurs humaines fortes.

Nous sommes la somme de tous nos talents : des marques plurielles pour des projets singuliers.

Construction



Aménagement & Promotion



Rénovation



Services



Repères chiffrés 2019

HEXAOM fédère **46 marques**

réparties sur **12 régions** métropolitaines

1919 : date de création

Entreprise familiale depuis **5 générations**

+ de 100 000 maisons livrées

+ de 75 000 logements rénovés

2 100 collaborateurs

841,8 M€ de chiffre d'affaires
dont **17%** dans la rénovation

27,2 M€ de résultat opérationnel

49,1 M€ de trésorerie nette

Un objectif : réaliser environ
1 milliard d'€ de chiffre d'affaires en **2020***

*Objectif fondé sur l'hypothèse d'une absence de détérioration importante des conditions d'activité d'HEXAOM en lien avec l'épidémie de Coronavirus



Rétrospective 2019

Janvier 2019

Initiation de la démarche Hexaprogress

Avril 2019

Le Groupe devient partenaire majeur du Stade de Reims

Ouverture du nouveau siège social HEXAOM et du musée à Alençon

Mai 2019

Le Groupe Maisons France Confort devient HEXAOM

Célébration des 100 ans par l'ensemble des collaborateurs au siège du Groupe

Juin 2019

RUN des 100 ans au profit de différentes associations

Septembre 2019

Inauguration de la direction régionale HEXAOM des Hauts-de-France

Octobre 2019

La société Néo intègre CTMI Alsace

Novembre 2019

Maisons MCA est élue Meilleure enseigne 2020 catégorie Construction de maisons individuelles par le magazine Capital

Challenge LCA-FFB : Maisons Évolution obtient la médaille d'or catégorie « mon 1^{er} logement » - Rénovert et Maisons Berval reçoivent la médaille de bronze dans la catégorie « rénovation habitat existant »

Décembre 2019

Le Groupe Plaire basé à La Rochelle rejoint HEXAOM

Janvier 2020

Toits de France basée à Nîmes rejoint le Groupe

HEXAOM rentre dans le classement des 500 meilleurs employeurs de France par le magazine Capital

Ouverture du nouveau siège social de OC Résidences à Castres



Musée • Alençon (61)

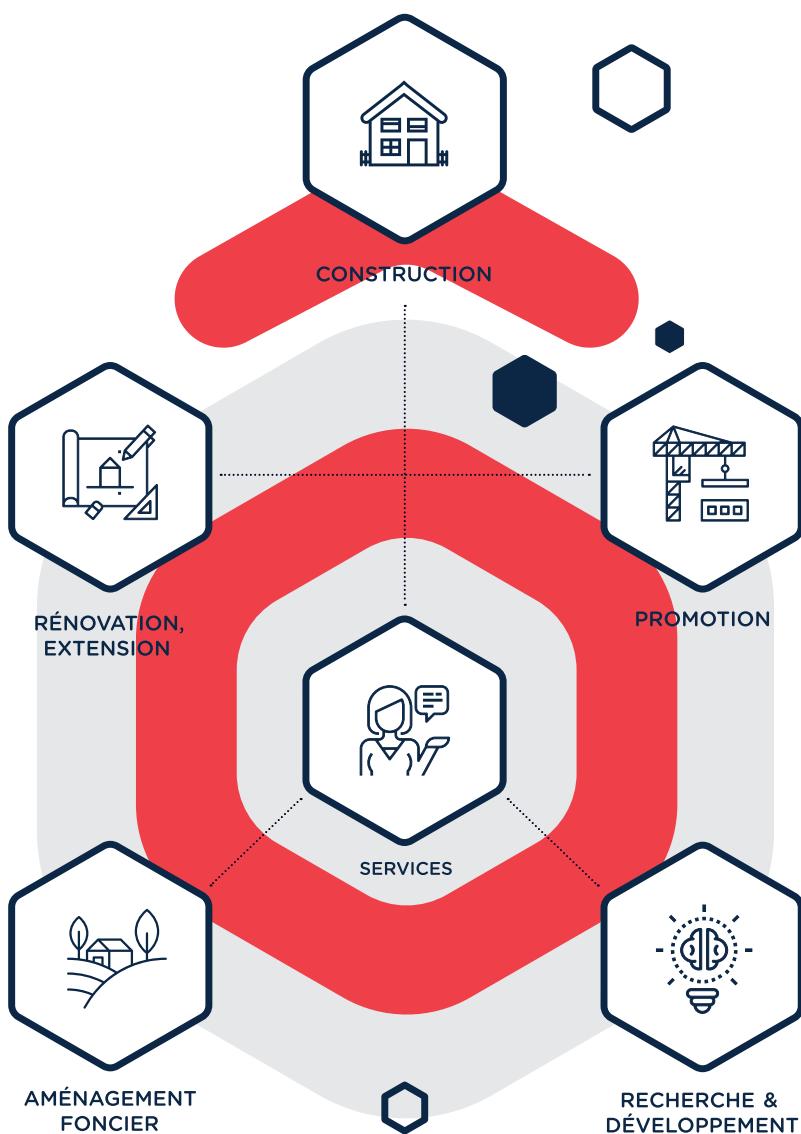


Nouveau siège social d'OC Résidences • Castres (81)

Une vision partagée de l'habitat

À travers les marques qu'il fédère, HEXAOM couvre aujourd'hui 6 domaines d'expertises complémentaires : l'aménagement foncier, la promotion immobilière, la construction, la rénovation et l'extension, les services et la R&D.

Chaque jour grâce à cette approche globale de l'habitat, le Groupe répond à l'ensemble des besoins et contraintes de ses clients, de la création d'opportunités d'implantation à la conception, à la rénovation, et à l'optimisation de projets individuels ou collectifs.



HEXAOM aménage aujourd'hui les territoires de demain !

Le Groupe ne se contente pas de capter des innovations, il les anticipe en osant l'expérimentation et en s'ouvrant à un écosystème toujours plus large, afin d'être à l'origine des projets les plus moteurs de son secteur.

Acteur du changement, chacun des collaborateurs doit s'identifier comme un ambassadeur de la marque qu'il représente et être reconnu par ses partenaires et ses publics dans un esprit unique d'entreprendre.

Les 2 100 collaborateurs du Groupe participent chaque jour à réinventer l'habitat.

Depuis quelques années, le Groupe HEXAOM déploie une stratégie visant à renforcer sa place d'acteur généraliste de l'habitat. Articulé autour de 6 expertises

complémentaires, ce positionnement est moteur d'une croissance régulière et durable et inscrit le Groupe dans une nouvelle phase de son histoire.



Hexaprogess

En janvier 2019, le Groupe a lancé Hexaprogess, démarche globale qui s'inscrit dans un plan stratégique de 3 à 5 ans.

Hexaprogess vise à projeter l'entreprise vers une nouvelle période de réussite. Pour cela, il s'appuie sur les 4 valeurs du Groupe (l'esprit de famille, l'innovation, la bienveillance, et le bien faire) et a pour objectif in fine d'améliorer la satisfaction des clients et le bien-être des collaborateurs.

Pour parvenir à ces objectifs, 4 ateliers (Valeurs, Intégration, Sécurité, Excellence clients) sont proposés aux collaborateurs afin de créer de nouveaux outils et d'améliorer les process. Une grande attention est donnée à l'intégration des nouveaux collaborateurs avec des parcours dédiés suivant les métiers.

HEXAOM se renforce sur ses territoires et ses expertises

Dans le cadre de sa stratégie d'expert global de l'habitat, HEXAOM vient de réaliser 2 acquisitions.



Venant parfaitement compléter le maillage territorial du Groupe dans le sud de la France, la société Toits de France, constructeur de maisons individuelles depuis plus de 35 ans a rejoint HEXAOM en janvier 2020. Basée à Nîmes (30), Toits de France réalise plus de 3 M€ de chiffre d'affaires et dégage une rentabilité opérationnelle de l'ordre de 7%.



Acteur incontournable de l'immobilier rochelais le Groupe Plaire a rejoint HEXAOM en décembre 2019. Positionné à l'origine sur la construction de maisons individuelles avec la marque Maisons Acco, le Groupe Plaire s'est diversifié depuis 2009 dans les domaines de la promotion immobilière et de l'aménagement de lotissements avec la création de Promoteur Lotisseur de l'Ouest. Intervenant sur la région Nouvelle Aquitaine grâce à un réseau de 4 agences, le Groupe Plaire compte une trentaine de collaborateurs et réalise un chiffre d'affaires de près de 30 M€ pour une rentabilité opérationnelle de 7%. Les synergies avec le Groupe HEXAOM vont lui permettre de renforcer son ancrage local et d'accélérer son développement en se dotant de ressources supplémentaires.

+ de
100 000
maisons livrées
depuis sa création

Constru

Construction de maisons : œur de métier du Groupe

La construction de maisons individuelles est l'un des principaux marchés du secteur du bâtiment en France. En 2019, ce marché a ainsi représenté près de 125 000 ventes.

Leader incontesté de ce segment de l'habitat en France, le Groupe HEXAOM dispose, au travers des 32 marques qu'il fédère, de plus de 600 modèles de maisons traditionnelles ou modernes adaptées aux particularités architecturales de toutes les régions. Il réalise également, en fonction des demandes et de la typologie de ses clients, des maisons sur-mesure, entièrement personnalisées.

Depuis sa création en 1919, HEXAOM conforte chaque année sa place de leader en gagnant des parts de marché. La réussite du Groupe repose sur un maillage territorial étendu dans les régions les plus dynamiques et sur une gamme de maisons qui s'adresse à la fois aux primo-accédants, secundo-accédants, investisseurs, mais également aux bailleurs ou aux collectivités locales avec une offre de maisons groupées.

Dans cette activité, hors Groupe Plaire, HEXAOM affiche en 2019 une excellente performance commerciale avec plus de 7 654 ventes réalisées au 31 décembre 2019.

Ventes de maisons	2018	2019	Variation
En nombre	7 157	7 654	+6,9%
En valeur (M€)	847,9	924,2	+9,0%



uire



65 logements • Le Blanc-Mesnil (93)

Promotion immobilière : une approche réellement différenciante



Hibana, filiale à 51% du Groupe HEXAOM, est un promoteur immobilier opérant en Ile-de-France. Née en mai 2018, sur la conviction commune que le métier de promoteur immobilier doit évoluer.

La démarche d'Hibana est d'impliquer une diversité d'expertises (urbanistes, designers, architectes, artisans, ...) à la conception de chacun de ses projets immobiliers, créant ainsi de l'intelligence collective. Hibana développe des programmes immobiliers destinés majoritairement à l'accession à la propriété (primo et secundo accédants) mais s'adresse également aux investisseurs et aux bailleurs.

Au 31 décembre 2019, Hibana avait déjà lancé la commercialisation de 4 programmes immobiliers sur les villes de Le Blanc Mesnil (93), Montreuil (93) Bagneux (92) et Garches (92) et deux autres seront lancés respectivement en mars et septembre 2020 à Clichy La Garenne (92) et à Gagny (93). L'ensemble de ces projets représente un total de 308 logements pour un chiffre d'affaires de 96 M€. Les premières livraisons interviendront au cours de l'année 2022.

Hibana vise à l'horizon 2023 un chiffre d'affaires de 100 M€.

Aménagement foncier

Le Groupe HEXAOM conçoit et réalise pour ses clients, à travers ses sociétés filiales, des acquisitions de terrains pour les revendre en lots et y construire des logements. Les opérations d'aménagement peuvent être de toute taille : du lotissement de quelques terrains à bâtir à l'opération de plusieurs dizaines de logements. Elles sont réalisées sous forme de permis d'aménager ou de zone d'aménagement concerté (ZAC).



16 lots individuels • Tacoignières (78)

Construction dans le domaine des logements collectifs

Attentif aux opportunités qui lui sont offertes, le Groupe l'Atelier Des Compagnons a répondu favorablement à une demande de ses clients afin de les aider dans la construction de logements collectifs. Complémentaire de son offre Rénovation, cette activité de gros œuvre représente d'ores et déjà une part significative de son chiffre d'affaires et porte majoritairement sur des montants d'affaires élevés.

HEXAOM Services

Créée en 2013, HEXAOM Services propose des services de courtage en financement (conseil et présentation des meilleures offres) et de mise en relation avec des partenaires experts pour l'aménagement intérieur (alarme, cuisine, ...) et extérieur (espace payagé, piscine, ...).

Un espace dédié en ligne permet également aux clients de suivre quotidiennement leurs projets dès la signature du contrat de vente.

Rénover

Depuis 2015, le Groupe HEXAOM est le leader français de la rénovation de maisons pour les particuliers. En 2017, avec la prise de participation majoritaire dans L'Atelier des Compagnons, le Groupe se positionne désormais aussi sur le marché de la rénovation BtoB.



La rénovation BtoB au service des professionnels

Créé en 1985, le Groupe L'Atelier des Compagnons a rejoint le Groupe HEXAOM en 2017. Acteur majeur de la rénovation en Île-de-France, il intervient sur le segment de la rénovation BtoB, avec une large palette d'expertises. Présent sur tous les secteurs de l'immobilier : tertiaire, résidentiel, équipements, industrie, ... il réalise principalement des chantiers allant de la réhabilitation à la maintenance, incluant le génie climatique et le traitement des façades.



Réalisation d'un centre d'animation • Paris 17^e



Rénovation de 98 logements • Rueil-Malmaison (92)

Rénovation : pari gagné

La stratégie de diversification mise en place par le Groupe HEXAOM fait largement ses preuves puisqu'à fin 2019, l'activité Rénovation a enregistré un chiffre d'affaires en hausse de 30% à 141,9 M€ soit près de 17% du chiffre d'affaires total du Groupe.

Les performances commerciales sont très dynamiques avec des ventes en hausse de 35% au 31 décembre 2019 pour l'ensemble de ce segment.

Évolution des ventes de l'activité Rénovation

En M€	2018	2019	Variation
B2C (Camif et Rénovert)	49,6	48,1	-3%
B2B	106,6	162,6	+53%
Total rénovation	156,2	210,7	+35%



La rénovation BtoC au service des particuliers

Avec les marques nationales RÉNOVERT, CAMIF HABITAT et ILLICO TRAVAUX, le Groupe HEXAOM propose une offre d'extension et de rénovation globale aux particuliers sur l'ensemble des régions de France métropolitaine.

Deux offres sont disponibles. La première est réalisée en tant que contractant général capable de gérer le projet dans sa globalité avec les marques Rénovert et Camif Habitat. La seconde offre est proposée en tant que courtier en travaux. Dans ce cadre, Illico Travaux met en relation ses clients avec des professionnels qualifiés.

La plupart des demandes portent sur les domaines des économies d'énergie, d'amélioration du confort ou d'extension de surfaces.



Rénovert est une marque transversale qui intervient dans le cadre des rénovations énergétiques, des extensions et des aménagements intérieurs.

Camif Habitat prend en charge les projets de rénovation, d'extension et de surélévation.

Illico Travaux est un spécialiste du courtage en travaux avec suivi de chantier (rénovation et aménagement).



+ de
75 000
maisons rénovées
depuis sa création

Résultats de l'exercice

Activité et résultats en ligne avec les objectifs

EN M€	2019	2018
Chiffre d'affaires	841,8	804,0
dont CMI	693,8	690,4
dont Rénovation	141,9	109,3
dont Autres (aménagement & promotion)	6,1	4,3

Le Groupe HEXAOM signe un nouvel exercice de croissance et publie un chiffre d'affaires 2019, en hausse de 4,7%. À périmètre constant, l'activité du Groupe au 31 décembre 2019 progresse de 4,6%. Chaque secteur d'activité contribue à cette performance, en particulier la Rénovation dont le chiffre d'affaires progresse de 29,9% à 141,9 M€.

Résultats

EN M€	2019	2018
Chiffre d'affaires	841,8	804,0
Résultat opérationnel	27,2	36,0
En % du CA	3,2%	4,5%
Résultat financier	-0,2	-0,1
Résultat net	18,5	24,6
Dont intérêts minoritaires	-0,3	-0,3

Le résultat opérationnel s'établit à 27,2 M€ impacté par plusieurs éléments non récurrents.



Une structure financière solide

EN M€	2019	2018
Actifs non courants	194,4	151,3
Stocks	40,8	28,4
Créances clients et autres créances	244,7	203,5
Trésorerie	130,3	117,4
TOTAL ACTIF	610,2	500,6
Capitaux propres	191,3	183,6
Intérêts minoritaires	-0,3	0,2
Provisions	13,2	12,5
Dettes financières non courantes	54,9	46,7
Dettes financières courantes	26,3	18,6
Dettes locatives	28,7	
Dettes d'exploitation	296,1	239,0
TOTAL PASSIF	610,2	500,6

Le Groupe bénéficie d'une structure financière solide, avec des capitaux propres s'élevant à 191,3 M€ au 31 décembre 2019.

Hors impact IFRS16, la trésorerie nette d'endettement s'établit à +49,1 M€ contre 52,1 M€ au 31 décembre 2018.

Tableau de flux de trésorerie

EN M€	2019	2018
CAF nette d'impôts hors coût de l'endettement	32,3	28,9
Variation du BFR hors effet IS	-7,5	+6,4
Variation du BFR effet IS	+2,6	-2,5
Flux générés par l'activité	27,4	32,8
Acquisitions / cessions d'immobilisations	-1,2	-11,0
Variation de périmètre	-9,0	-0,2
Flux sur investissements	-10,2	-11,2
Dividendes versés	-10,5	-12,3
Encaissements / décaissements emprunts	16,3	-5,0
Remboursement des dettes locatives	-14,1	
Coût de l'endettement	-0,2	0,1
Flux sur financements	-8,5	-17,2
Variation de trésorerie	+8,7	+4,4



Croissance assurée en 2020

Comité de direction

L'évolution des prises de commandes enregistrées sur le secteur de la maison individuelle et de la rénovation en 2019 conjuguée à la montée en puissance de l'activité promotion permettent au Groupe Hexaom de confirmer une croissance organique à deux chiffres de sa production sur l'exercice 2020. S'ajoutera également à cette croissance, l'activité générée par les deux opérations de croissance externe réalisées fin 2019 et début 2020.

Le Groupe vise ainsi un objectif de production d'environ 1 milliard d'euros*.

Compte-tenu de cet effet volume, de la non réitération des coûts liés aux 100 ans et au changement de nom du Groupe et des premières marges dégagées sur les lancements des programmes de l'activité promotion, le Groupe confirme également une amélioration de sensible de sa rentabilité opérationnelle.

*Objectif fondé sur l'hypothèse d'une absence de détérioration importante des conditions d'activité d'HEXAOM en lien avec l'épidémie de Coronavirus.
Se reporter au chapitre 2.2 de la partie 3 pour plus de précisions sur l'évolution de la situation.

L'immobilier, un secteur qui reste durablement porteur

Une enquête réalisée par Harris Interactive du 28 juin au 8 juillet 2019 pour les Notaires de France, auprès d'un échantillon national représentatif de 1 505 répondants âgés de 18 ans et plus apporte un éclairage sur le rapport des français à l'immobilier.

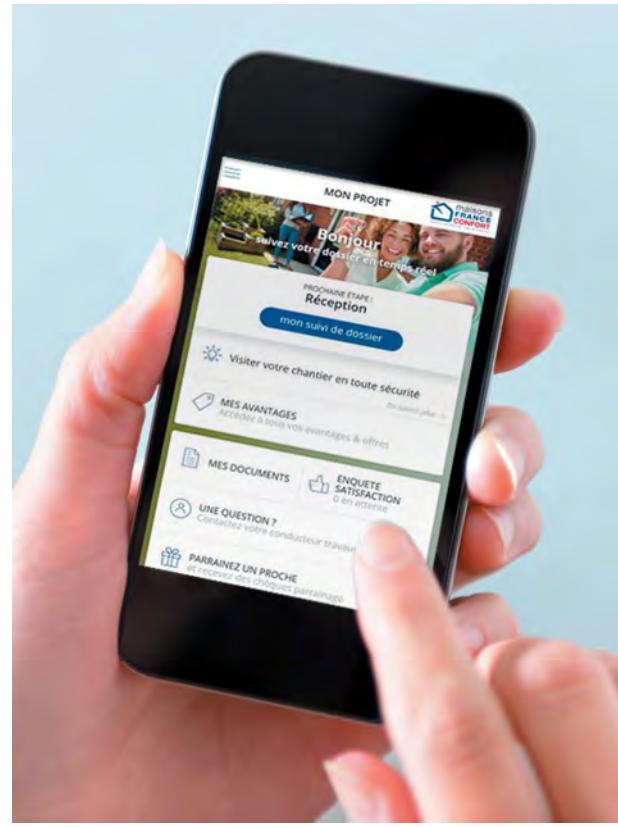
87% des sondés placent la pierre comme un bon investissement.

72% d'entre eux estiment qu'il faut absolument être propriétaire avant la retraite.

47% pensent « que l'on n'a pas vraiment réussi sa vie si l'on n'est pas propriétaire ».

32 ans, c'est l'âge moyen de l'acquisition de la résidence principale. En 2015-2016, c'était entre 36 et 38 ans.

L'annonce, en fin d'année 2019, du maintien du PTZ sur l'ensemble des territoires français constitue donc une bonne nouvelle à la fois pour les futurs propriétaires et les professionnels de l'habitat.



Espace client HEXAOM



Concept YRYS • Alençon (61)

Innover pour renforcer notre positionnement d'acteur global

Le Groupe HEXAOM dans sa stratégie de leader et de positionnement transversal accorde une place importante à l'innovation qu'elle soit dans le domaine de la construction ou des outils marketing, suivi de chantiers, relations avec le client, ...

La digitalisation est une partie intégrante de la vision du Groupe HEXAOM. Précurseur dans ce domaine, le Groupe poursuit la digitalisation de ses process et de ses outils afin d'apporter plus d'efficacité et de services à ses collaborateurs et clients.

Démonstration du savoir-faire et de l'esprit d'innovation du Groupe HEXAOM et de ses partenaires, le Concept YRYS met en œuvre de nombreuses innovations technologiques en première mondiale. Le Concept YRYS a été construit et inauguré en septembre 2018 au siège du Groupe HEXAOM à Alençon.

Carnet de l'actionnaire

Évolution du cours de bourse

Cours de bourse HEXAOM (€) du 1^{er} janvier 2019 au 28 février 2020 (cours de clôture)

Nombre d'actions : 6 937 593

Capitalisation boursière au 28/02/2020 : 232,4 M€

Cours le + haut 2019 : 39,85 €

Cours le + bas 2019 : 30,00 €

Volume moyen journalier 2019 : 2572 titres

Cotation

HEXAOM est coté sur Euronext Paris, Compartiment B

Code ISIN : FR0004159473. HEXA

Indices : CAC® Small, CAC® Mid & Small, CAC® All-Tradable, CAC® All-Share

L'action HEXAOM est éligible au PEA, au SRD et au PEA PME

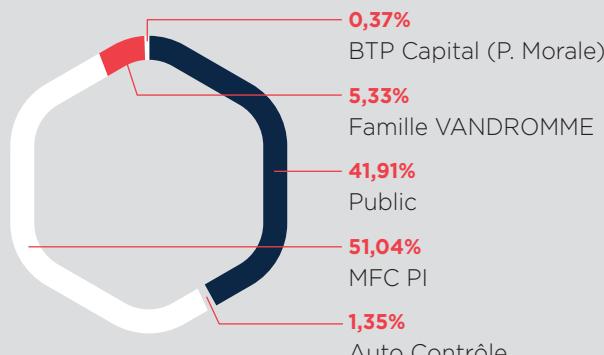
Code FTSE : sous-secteur 134

Animateur de marché : Gilbert Dupont

Analystes suivants la valeur : CIC Market Securities, Gilbert Dupont, Midcap Partners, Portzamparc, Société Générale

Répartition du capital

Au 1^{er} mars 2020



Agenda 2020

*diffusion des communiqués après bourse

6 mai 2020*

Chiffre d'affaires T1 2020

26 mai 2020

Assemblée Générale Comptes 2019

6 août 2020*

Chiffre d'affaires T2 2020

22 septembre 2020*

Résultats semestriels 2020

23 septembre 2020*

Réunion d'information

5 novembre 2020*

Chiffre d'affaires T3 2020

4 février 2021*

Chiffre d'affaires T4 2020

Dividende

(€/ACTION)



Face à la situation exceptionnelle de début 2020 liée à la pandémie de Covid-19, il ne sera pas proposé de distribution de dividende à l'Assemblée Générale du Groupe, qui se tiendra le 26 mai 2020. Cette décision ne remet pas en cause la politique de distribution d'Hexaom sur le long terme. Elle s'explique par la volonté du Groupe de préserver ses fondamentaux, sa situation de trésorerie mais aussi de veiller à une juste répartition des efforts demandés à chacun, dans un contexte de solidarité nationale.

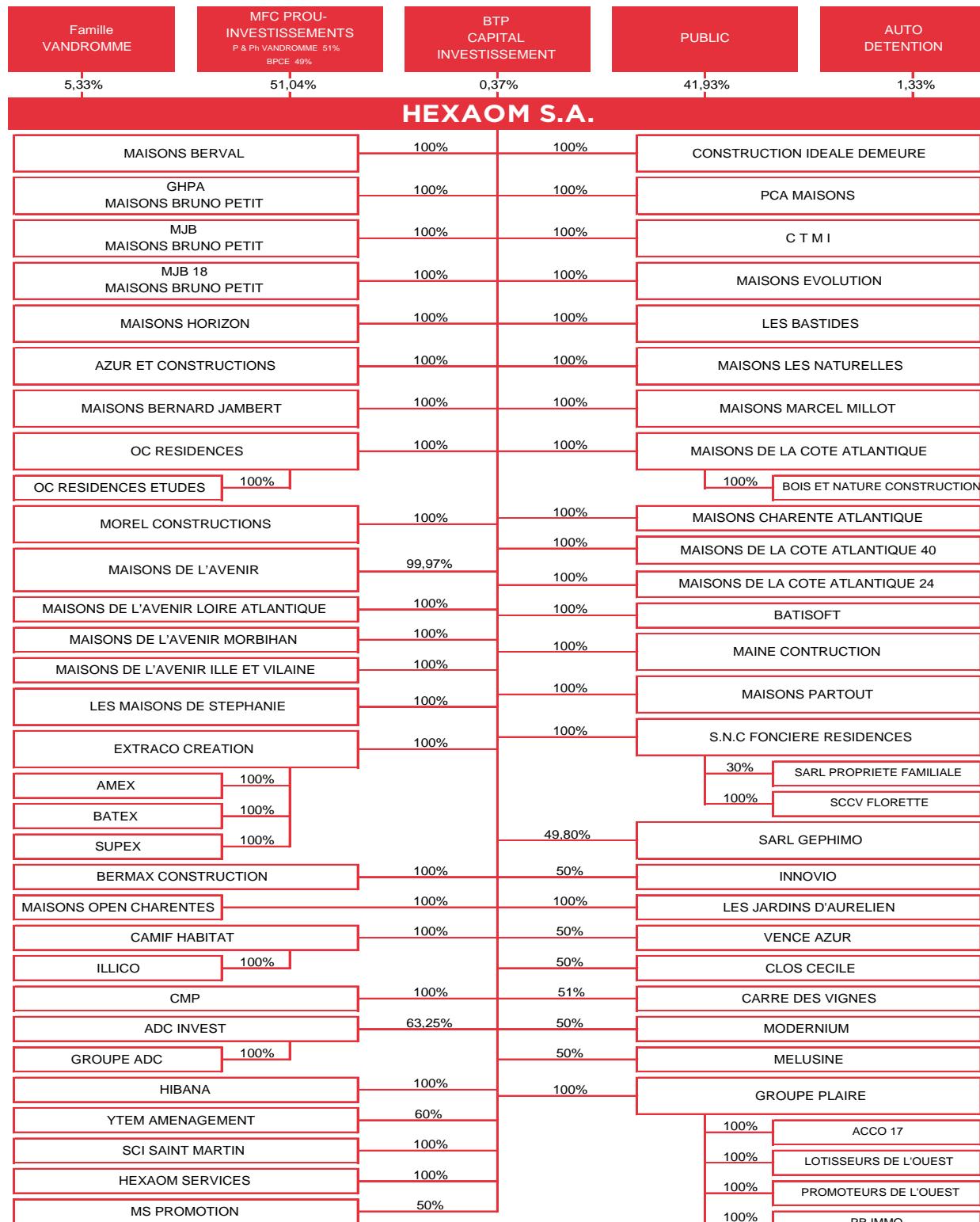
PRESENTATION DU GROUPE

1

1. PRESENTATION DU GROUPE	24
1.1. Organigramme au 31 mars 2020	24
1.2. Historique	25
1.3. Nos métiers	25
1.4. Organisation interne et moyens du Groupe	26
1.5. Schéma fonctionnel au 31 mars 2020	29
1.6. Recherche et développement	30
2. MARCHE ET CONCURRENCE	33
2.1. Le marché	33
2.2. L'offre	37
2.3. Environnement réglementaire	38
2.4. Le marché de la rénovation	39
3. RISQUES ET CONTROLE	41
3.1. Contrôle interne et gestion des risques	41
3.2. Assurances	44
3.3. Présentation synthétique des facteurs de risque	45
3.4. Description des facteurs de risques spécifiques et des dispositifs de maîtrise des risques	46

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. Organigramme au 31 mars 2020



Sociétés co-actionnaires :

Entité	Identité	% de participation dans des sociétés portant des programmes de promotion immobilières	Relations particulières avec la société mère
SARL Propriété Familiale	SAMI INVESTISSEMENTS SOFIMPRO	40,10% 29,95%	Néant Néant
Ytem Aménagement	FONCIER CONSULT PLR INVEST	20,00% 20,00%	Néant Néant
SAS MS Promotion	FINANCIERE SCAPRIM SASU DRIME	50,00% 25,00%	Néant Néant
Innovio / Vence Azur /Mélusine / Clos Cécile /Vignes			

Les pourcentages de droits de vote sont identiques aux pourcentages de capital détenus ci-dessus.

1.2. Historique

Fondée en 1919, HEXAOM (anciennement appelée MAISONS FRANCE CONFORT) se positionne comme la plus ancienne société de construction de maisons individuelles en France et le leader de ce secteur. Elle est aujourd’hui l’acteur principal de l’accession à la propriété en France, tous secteurs confondus.

La restructuration de la profession, la crise du début des années 90 que HEXAOM a su traverser en conservant une structure financière saine, ont concouru à la concentration du secteur. En outre, les durcissements de la réglementation ont permis aux intervenants de taille moyenne subsistant comme HEXAOM de tirer parti de la situation.

Depuis, HEXAOM n'a cessé de se développer et a ainsi affirmé sa position de leader naturel de la profession en raison de l'ancienneté de la société, de la pérennité de sa direction familiale et de son rôle dans les instances professionnelles.

En 2015, HEXAOM a acquis le Groupe CAMIF HABITAT et est devenu ainsi le numéro 1 français de la rénovation de maisons.

Pour son 100^{ème} anniversaire en 2019, le Groupe qui s'appelait jusque-là MAISONS FRANCE CONFORT a entrepris un chantier de fond pour redéfinir les fondamentaux de son identité. En devenant HEXAOM et en signant « Ensemble pour bâtir l’avenir », le Groupe renouvelle son engagement auprès de ses filiales, marques et clients tout en se projetant dans les décennies à venir.

1.3. Nos métiers

1.3.1. Construire, cœur de métier du Groupe

La construction de maisons individuelles est l'un des principaux marchés du secteur du bâtiment en France. En 2019, ce marché a ainsi représenté 125 000 ventes. Les français, toujours nombreux à plébisciter ce type d'habitat indépendant, ont profité d'un contexte favorable pour devenir propriétaires avec notamment des taux d'intérêt bas et un dispositif de prêt à taux zéro qui reste incitatif. Dans cet environnement, le Groupe HEXAOM conforte sa place de leader en gagnant des parts de marché grâce à un maillage territorial étendu, une offre large qui couvre une gamme de maisons pour tous les types de profils, primo-accédants, secundo-accédants, investisseurs, mais également les bailleurs et les collectivités locales avec une offre de maisons groupées.

Avec 24 filiales et 39 marques positionnées sur le secteur de la maison individuelle, le Groupe HEXAOM dispose de plus de 600 modèles de maisons traditionnelles ou modernes adaptées aux particularités architecturales de toutes les régions et réalise également des maisons sur-mesure, entièrement personnalisées.

Le Groupe HEXAOM vend et construit des maisons individuelles "**en secteur diffus**" (le terrain étant acheté directement par le client).

Les maisons construites sont présentées sur catalogue puis – contrairement au secteur groupé (maisons en village où le terrain est nécessairement vendu en promotion avec la maison dont les caractéristiques principales sont préétablies) – les plans sont adaptés et personnalisés pour chaque client grâce à une CAO (Conception Assistée par Ordinateur) performante, qui permet une grande souplesse de l'offre. La conception des catalogues est centralisée mais déclinée par

régions, afin de tenir compte des contraintes architecturales et des styles de chacune d'elles.

Les prix de vente hors terrain des maisons du Groupe varient entre 70 K€ et 800 K€ TTC, le prix de vente moyen s'établissant à 145 K€ TTC pour une surface habitable moyenne de 98 m².

Pour le consommateur final, une maison individuelle en Ile-de-France ou en PACA, terrain compris, ressort généralement à 350/410 K€ (surface moyenne du terrain 550 m²), et sur le reste du territoire entre 160 et 230 K€ (surface moyenne du terrain 700 m²).

Le projet du client est réalisé sur une durée moyenne de 19,5 mois décomposée en trois grandes étapes :

Prise de commande - Feu vert travaux (c.à.d. permis de construire accordé, financement et terrain signés)	7,5 mois
Feu vert - ouverture de chantier	2,0 mois
Durée du chantier (tout corps d'état)	10,0 mois
TOTAL	19,5 mois

L'organisation de notre métier présente ainsi le double avantage :

- de ne **pas générer de stock**, les maisons construites ayant fait l'objet d'un contrat avec le client final (sans possibilité d'annulation à compter de l'ouverture du chantier),
- de procurer au Groupe une excellente **visibilité** de son activité compte tenu de la durée de 19,5 mois entre la signature du contrat par le client et la livraison de la maison.

1.3.2. Diversification des savoir-faire

• La rénovation, opportunités de développement sur un secteur porteur

Depuis 2015, le Groupe HEXAOM est le leader français de la rénovation de maisons pour les particuliers. En 2017, avec une prise de participation majoritaire à hauteur de 51% dans L'Atelier des Compagnons, le Groupe se positionne désormais aussi sur le marché de la rénovation BtoB.

La rénovation BtoC au service des particuliers

Avec les marques nationales Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, le Groupe HEXAOM propose une offre de rénovation globale aux particuliers sur l'ensemble du territoire.

La rénovation BtoB au service des professionnels

Avec l'entrée dans le périmètre du Groupe L'Atelier des Compagnons, en mars 2017, le Groupe HEXAOM établit sa présence à la fois sur le segment BtoB et sur le marché de la rénovation en Ile-de-France, confortant ainsi sa place de numéro 1 dans le secteur porteur de la rénovation en France.

Créé en 1985, le Groupe L'Atelier des Compagnons, acteur majeur de ce secteur en Ile-de-France, intervient principalement sur le segment de la rénovation BtoB, avec une large palette de chantiers allant de la réhabilitation à la maintenance, incluant le génie climatique et le traitement des façades. Le Groupe L'Atelier des Compagnons vient parfaitement compléter les savoir-faire et le positionnement des activités Rénovert, Camif Habitat et Illico Travaux, orientées sur la rénovation BtoC.

PRESENTATION DU GROUPE

Présentation du Groupe

• L'aménagement foncier

Le Groupe HEXAOM conçoit et réalise, à travers ses sociétés filiales, des acquisitions de terrains pour les revendre en lots et y construire des logements. Les opérations d'aménagement peuvent être de toutes tailles : du lotissement de quelques terrains à bâtir à l'opération de plusieurs dizaines de logements. Elles sont réalisées sous forme de permis d'aménager ou de zone d'aménagement concerté (ZAC).

• La promotion

Dans le cadre de son activité « Promotion immobilière » qui demeure marginale, le Groupe HEXAOM construit et commercialise des logements individuels et collectifs dédiés aux particuliers ou aux bailleurs sociaux.

La SNC FONCIERE RESIDENCES, filiale de HEXAOM, est chargée quant à elle du montage et de la réalisation de petites opérations (2 à 20 maisons) en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement). Son activité reste également marginale (407 K€ de CA en 2019) mais complémentaire à celle du secteur diffus notamment dans les zones périurbaines compte tenu de la pénurie de terrains.

Créée en 2018 avec 3 autres associés professionnels de la promotion immobilière, la société HIBANA est chargée du montage et de la réalisation d'opérations de promotion immobilière en région Ile de France et destinées à l'accession à la propriété.

Cette activité a été complétée en 2019 par l'acquisition du Groupe Plaire qui a notamment pour activité la promotion immobilière de maisons par le biais de sa filiale PROMOTEURS DE L'OUEST.

Le Groupe fédère ainsi 52 marques qui couvrent les 12 régions métropolitaines et dispose de plus de 400 agences commerciales dont 50 maisons d'exposition.

Les marques nationales sont :

- MAISONS FRANCE CONFORT
- MAISONS BAENCY
- MAISONS DE MANON
- NEW ART
- RENOVERT
- CAMIF HABITAT
- ILLICO TRAVAUX
- AGRANDIR MA MAISON
- PROJIMO

Les marques régionales sont :

- BENOIST CONSTRUCTION
- MAISONS DE L'AVENIR
- OC RÉSIDENCES
- MAISONS Berval
- MAISONS BRUNO PETIT
- MAISONS HORIZON
- AZUR & CONSTRUCTION
- CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE
- MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE
- MAISONS MARCEL MILLOT
- PCA MAISONS
- MAISONS TRADILIGNES
- MAISONS AQUARELLES
- MAISONS NATURE HABITAT
- BRAND MAISONS INDIVIDUELLES
- MAISONS NEO
- MAISONS EVOLUTION
- LES BASTIDES
- MAISONS BERNARD JAMBERT
- MARC JUNIOR
- VILLAS LA PROVENCALE SAINT-MITRE
- CONSTRUCTIONS MODERNES DE L'OUEST

- BOIS ET NATURE CONSTRUCTIONS
- MAISONS VIVRE ET BOIS
- MAISONS LES NATURELLES
- LOGIS DU MARAIS POITEVIN
- MAISONS DE STEPHANIE
- CLEMENT CONSTRUCTIONS
- EXTRACO CREATION
- AMEX
- BATEX
- BERMAX CONSTRUCTION
- MAINE CONSTRUCTION
- MAISONS PARTOUT
- MAISONS ACCO
- TOITS DE FRANCE
- MAISONS FRANCE LITTORAL
- YTEM AMENAGEMENT
- L'ATELIER DES COMPAGNONS
- HIBANA
- FONCIERE RESIDENCES
- LOTISSEUR DE L'OUEST
- PROMOTEUR DE L'OUEST

Les marques nationales et régionales détenues par le Groupe sont déposées à l'I.N.P.I.

La politique du Groupe est - sauf opportunité régionale spécifique - de concentrer ses efforts commerciaux et de promotion sur les trois principales marques nationales dont la différenciation présente un double intérêt :

- sur le plan concurrentiel,
- sur le plan du produit lui-même, Balency ayant par exemple une connotation plus haut de gamme, conservant une forte notoriété.

Quant aux autres marques, intégrées au Groupe depuis 2000, elles conservent leur identité compte tenu de leur forte notoriété en tant que leader régional tout en signant « GROUPE HEXAOM » pour mettre en avant leur appartenance au Groupe.

1.4. Organisation interne et moyens du Groupe

1.4.1. Rôle de la Société mère

La Société mère exerce 2 activités :

- une activité de construction-rénovation de maisons individuelles représentant près de 40 % de l'activité du Groupe sur l'exercice 2019,
- une activité de holding puisqu'elle détient l'intégralité des titres des filiales.

1.4.2. Commercialisation

• Force de vente

HEXAOM S.A. est principalement implantée en Normandie, Ile-de-France, Centre, Bourgogne, Franche-Comté, Rhône-Alpes, PACA, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Hauts-de-France et Vendée. 60 % des ventes sont assurés par les salariés, 40 % étant réalisés par des agents commerciaux exclusifs indépendants, auxquels est versée une commission.

Cette organisation présente l'avantage d'une certaine souplesse en cas d'infléchissement de la conjoncture. Il est par ailleurs constaté que la motivation des agents exclusifs indépendants est particulièrement forte. Enfin, HEXAOM organise des formations à la vente et aux évolutions techniques et règlementaires.

L'ensemble des forces de vente dont dispose HEXAOM S.A. se décompose comme suit :

- Salariés : 214 vendeurs à fin 2019.
- Agents commerciaux : 150 vendeurs environ.

Au niveau des filiales, l'implantation et le mode de commercialisation des maisons peuvent être résumés comme suit :

Société	Implantations	Force de vente
Maisons de l'Avenir	Bretagne / Vendée	90 % salariés
OC Résidences	Midi-Pyrénées / Languedoc	100 % salariés
Maisons Berval	Ile de France	50 % salariés
GHPA Maisons B. Petit	Sud Ouest	100 % salariés
MJB Maisons B. Petit	Centre	100 % salariés
Maisons Horizon	Lorraine	100 % salariés
Azur & Construction	PACA	90 % salariés
Constructions Idéale Demeure (CID)	Centre	100 % salariés
Maisons de la Côte Atlantique (MCA)	Aquitaine	80 % salariés
Maisons Marcel Millot	Limousin / Creuse / Corrèze	90 % salariés
PCA Maisons	Var	95 % salariés
Morel Constructions	Loire Atlantique / Vendée	90 % salariés
C.T.M.I.	Alsace	70 % salariés
Maisons Evolution	Ile de France	90 % salariés
Les Bastides	Alpes maritimes	100 % salariés
Maisons Bernard Jambert	Pays de Loire	100 % salariés
Maisons Les Naturelles	Somme / Pas de Calais / Seine Maritime	100 % salariés
Maisons de Stéphanie	Centre	95 % salariés
Extraco Création	Haute-Normandie	100 % salariés
Bermax Construction	Charentes / Charente Maritimes	70 % salariés
Maine Construction	Sarthe	100 % salariés
Maisons Partout	Cantal	5 % salariés
Maisons ACCO	Charentes	100 % salariés
Toits de France	Gard	100 % salariés

Au total, le Groupe HEXAOM emploie 2 109 salariés au 31 décembre 2019 dont 555 commerciaux salariés.

• Valeurs

Des commerciaux au cœur de la relation clientèle

Plus que des vendeurs, les commerciaux sont de réels conseillers pour des clients qui ont besoin d'un accompagnement dans leur réflexion et dans leur démarche. Ils aident à la recherche de terrains pour les clients et les accompagnent dans le montage de leur financement.

Compte tenu de l'environnement législatif très rigoureux qui encadre fortement l'activité de constructeur de maisons individuelles, les équipes commerciales se doivent d'être à la pointe des connaissances techniques, réglementaires et environnementales afin de rassurer les candidats à l'acquisition.

Des équipes en perpétuelle progression

Pour ce faire, il a été mis en place une activité de formation spécifique aux vendeurs pour valoriser la qualité et mettre en avant les atouts incontestables en matière d'innovation et de rapport qualité/prix des maisons construites par le Groupe.

Le métier évolue, il se professionnalise et il est important que cette conduite du changement soit également orchestrée par la mise en place de formations de management pour les responsables commerciaux.

Le combat de la qualité et de la satisfaction des clients pour une relation durable

Entre le premier contact par Internet, salons, maisons d'exposition ou simplement par téléphone, la relation avec le client va durer jusqu'à la livraison de sa maison, soit 19,5 mois, auxquels s'ajoutent les 10 ans de la garantie décennale.

Pendant ce délai, HEXAOM doit être au plus près de ses clients, les aider dans leurs démarches et partager les grandes joies de l'accomplissement de leur projet

de vie : faire construire leur maison qui logera et sécurisera leur famille.

« Quand vous recherchez la perfection, vous découvrez que c'est une cible mouvante. » (George Fisher) telle est une des devises de HEXAOM dans la satisfaction de ses clients, qui est évaluée par des enquêtes permettant de mesurer et d'améliorer cette démarche.

• Outils de commercialisation

Logiciel Avant-projet

Dans chaque agence commerciale HEXAOM et dans la majorité des sociétés du Groupe, un logiciel de dessin d'avant-projet a été déployé. Il permet de réaliser les plans du projet désiré, de représenter la maison en 3D et d'implanter virtuellement le projet des clients sur leur terrain.

Logiciel de chiffrage

Couplé à ce logiciel d'avant-projet, HEXAOM a conçu en interne une application de chiffrage rapide, précis et automatique des maisons.

Développé de manière pragmatique en concertation avec les vendeurs et les contrôleurs de vente, ce logiciel très convivial permet de remettre à chaque client un projet finalisé. Les clients se sentent ainsi confortés de voir évoluer en instantané le chiffrage de leur projet en fonction de leurs attentes.

En interne, ce logiciel a permis des gains de temps aux commerciaux et aux contrôleurs des ventes tout en garantissant la fiabilité des chiffrages.

Une notoriété grandissante avec un référencement Internet idéal

Présent systématiquement dans les premiers sites des moteurs de recherche pour les requêtes liées à notre secteur d'activité, couplé à une forte communication, le site www.maisons-france-confort.fr ainsi que les sites des autres marques du

PRESENTATION DU GROUPE

Présentation du Groupe

Groupe permettent d'obtenir des renseignements et des conseils sur la construction d'une maison. Ils sont plusieurs milliers par mois à nous laisser leurs coordonnées complètes pour des demandes de renseignements.

Le configurateur de maisons 3D et mise en place des visites virtuelles

Ces outils démontrent notre savoir-faire technologique et notre volonté d'anticiper les évolutions de notre métier. Le configurateur de maisons, simple d'utilisation, performant et complet, permet de visualiser en 3D de très nombreuses combinaisons de personnalisation sur le modèle retenu.

A partir de 2016, nous avons commencé à déployer des modèles de notre gamme en visites virtuelles, notre objectif étant de rendre disponible l'ensemble de nos modèles sous ce format. La visite virtuelle permet à nos clients de se projeter et ainsi de mieux appréhender leur future maison.

1.4.3. Implantations

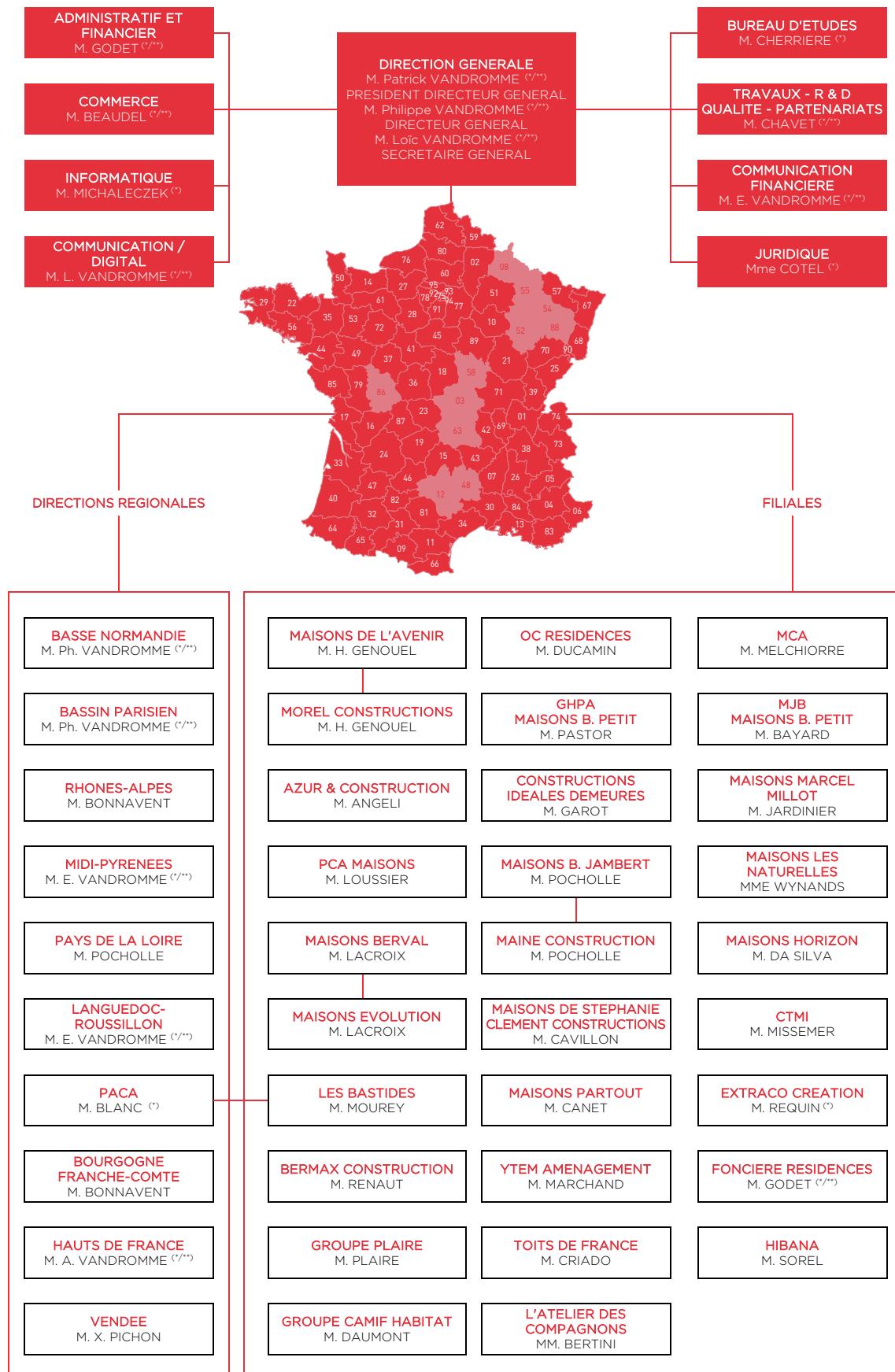
Biens appartenant au Groupe au 31 décembre 2019

Les biens immobiliers d'exploitation appartenant au Groupe représentent un peu plus de 100 000 m² de terrain dont environ 20 000 m² de bâtiments.

La plupart des bureaux de ventes et des centres techniques (hors pavillons d'exposition) font l'objet de locations comptabilisées en charge d'exploitation. Ces locaux n'appartiennent ni à la famille VANDROMME, ni au Groupe HEXAOM.

À ce jour, le Groupe n'a pas été informé de contraintes environnementales susceptibles d'influencer l'utilisation faite de ses immobilisations corporelles.

1.5. Schéma fonctionnel au 31 mars 2020



* Membre du Comité Opérationnel

** Membre du Comité de Direction

1.6. Recherche et développement

Informatique

Le Groupe HEXAOM poursuit le développement de son progiciel de gestion de dossiers clients, SISCA, développé en interne et mis en production en octobre 2008. Ce dernier permet de suivre toutes les étapes du dossier client de la prise de contact à la livraison de la maison (suivi du prospect, suivi administratif du dossier, suivi technique du chantier, suivi financier, ...).

Tous les modules ont été réécrits en version Web et améliorés par de nouvelles fonctionnalités au fil du temps.

Par ailleurs, afin de poursuivre le déploiement de l'outil sur l'ensemble des filiales (17 filiales utilisatrices à ce jour), les équipes de développement ont procédé à la migration du moteur de base de données du progiciel. Ce développement essentiel concourt au redimensionnement complet de la solution pour permettre l'intégration des filiales restantes tout en garantissant fiabilité et rapidité d'exécution.

Depuis 2017, une version adaptée au nomadisme via tablette a été déployée permettant aux équipes techniques (conducteur de travaux) de pouvoir bénéficier pleinement de l'outil directement sur chantier (dossiers, études, plans, commandes, etc...). En parallèle, une application nomade pour les équipes commerciales a également été déployée.

Engagé dans la digitalisation de ses process, le Groupe déploie des outils complémentaires avec notamment un espace client, la dématérialisation des factures fournisseurs, signatures électroniques des contrats.

CAO

Enrichie d'une expérience de plus de vingt ans dans le domaine de la conception assistée par ordinateur avec sorties automatiques des métrés et déboursés, la société HEXAOM a défini depuis 2005 une stratégie d'implantation de nouveaux logiciels destinés à sa force de vente. Elle dispose depuis de l'ensemble des plans catalogue sous forme de fichiers informatiques.

L'éditeur graphique à disposition permet une adaptation et une visualisation rapide des transformations apportées aux projets.

Parallèlement, pour favoriser les échanges avec notre clientèle, les bureaux d'études se sont dotés d'outils de communication Internet performants. Ils autorisent la transmission des plans, la visualisation des projets en trois dimensions et accélèrent la conception définitive des plans.

L'optimisation des adaptations au sol de nos constructions ainsi qu'une maîtrise parfaite des coûts engendrés sont rendues désormais possible par le déploiement au cours de l'année 2006 d'une « Modélisation Numérique de Terrain ». Elle permet d'apprécier en termes de visualisation et de quantification toutes les modifications durables nécessaires à l'implantation d'un projet.

Afin de conserver ce savoir-faire et face à la complexité des réglementations en perpétuelle évolution, une réflexion a été menée fin 2010 sur l'évolution de l'outil CAO au sein du Groupe. Un nouvel outil est mis en place progressivement depuis 2012 permettant ainsi :

- d'accroître notre réactivité clients (avant projets, plans 3D...),
- de réduire nos délais de dépôts de permis,
- d'augmenter la précision de nos débours prévisionnels chantiers,
- d'anticiper l'évolution des prochaines réglementations (outil personnalisable).
- d'accroître la productivité par dessinateur

Ainsi, HEXAOM est entré pleinement dans l'ère du BIM (Building Information Modeling - Modélisation des données du bâtiment). La technologie BIM est un processus qui implique la création et l'utilisation d'un modèle 3D intelligent. Les solutions BIM permettent aux équipes de concevoir, visualiser, simuler, chiffrer et collaborer plus facilement tout au long du cycle de vie du projet.

A moyen terme, la maquette numérique sera 100 % intégrée afin que tous les intervenants d'un projet puissent travailler sur la même maquette en temps réel. Ce travail collaboratif est d'autant plus important, car depuis un fichier commun, chaque acteur de la construction pourra y apporter ses modifications, optimisations et contraintes. Plutôt que d'échanger des fichiers (numériques ou papier), susceptibles d'erreurs lors de la ressaisie, chaque intervenant pourra modifier la maquette et ainsi fera évoluer le bâtiment en cohérence avec les impératifs des autres corps d'état.

Le BIM, via REVIT chez HEXAOM, c'est une bibliothèque comprenant 1 200 objets 3D alliant graphismes et métrés. Ces éléments peuvent être reliés à 7 000 composants métrés qui permettent de calculer 12 000 articles et 21 000 matériaux soit plus de 112 000 formules de calcul.

C'est en tout, plus de 5 ans de travail entre les formations et les développements graphiques et techniques et 4 ans de développement de la solution métré.

Fin 2015, après plus de 1 000 heures de formation dans l'année gérée en interne, 75% de la société HEXAOM a été formée au niveau « Expert » sur REVIT et REVIT Métré soit 62 BIM Modeleur qui utilisent le logiciel en production et 30 visiteurs terrains (assistant technique aux forces commerciales) travaillant sur la présentation graphique (avant-projet). A la fin du 1^{er} semestre 2016, l'implémentation du logiciel et les formations niveau expert ont été complètement finalisées au sein de HEXAOM.

Qualité

La qualité au sein du Groupe HEXAOM se traduit en premier lieu par la détermination de la Direction et son équipe qui entraînent et catalysent les volontés pour que la démarche qualité soit inscrite dans chacune des actions menées par l'entreprise. Pour ce faire, la Direction et son équipe donnent l'exemple par des actions internes et externes. De plus, elles valorisent les efforts et les succès qualité des individus et des équipes par la mise en place de challenges et de rémunérations significatives basées sur des indicateurs qualité factuels.

La stratégie du Groupe intègre systématiquement une politique Qualité en déployant des objectifs dans toutes les fonctions du Groupe. Ces objectifs, individualisés et mesurés, permettent de définir la stratégie et les plans d'actions à mener pour accroître nos critères qualité. De plus, selon la politique régionale de marques, certaines entités dont Maisons Berval et Extraco Création ont opté pour la certification NF Maisons Individuelles.

Les collaborateurs sont informés régulièrement de la stratégie du Groupe, de sa démarche qualité et de ses résultats par le biais notamment de lettres internes, de revues de presse spécialisées, de notes internes dédiées, de diffusion d'indicateurs qualité et de réunions de sensibilisation et d'informations.

Des audits internes réguliers sont réalisés par la Direction Technique lors de tournées de chantier spécifiques afin de donner une vision claire, de valider l'application des procédures et de mettre en œuvre les outils complémentaires nécessaires (information et formation) pour l'atteinte de notre objectif.

Des procédures ont également été mises en place en détaillant le processus interne depuis la vente jusqu'à la livraison d'une maison. Pour maîtriser la qualité de ses produits et services, le Groupe a élaboré des documents d'autocontrôle et une chaîne informatique. A titre d'exemple, une procédure spécifique interne détaille une liste de plus de 300 points de contrôle actualisée au fur et à mesure des évolutions techniques et réglementaires.

Cette grille de contrôle est reprise dans un cahier technique de suivi de travaux (document strictement interne conçu par HEXAOM et utilisé actuellement dans sa 9^{ème} version initialement au format papier et désormais en version numérique sur tablette et associé à des photos des chantiers). Ces contrôles sont de plusieurs types. Ils concernent soit la validation de la bonne exécution des travaux selon les règles de l'art, soit un contrôle dimensionnel pour la conformité des plans d'exécution, soit une vérification de la qualité de mise en œuvre des installations des équipements conformément à la notice descriptive de la maison.

Sur 2015, HEXAOM a renforcé sa politique de suivi de satisfaction Client en cours de chantier en mesurant systématiquement le niveau de satisfaction de ses clients pour accroître leur fidélité, leurs recommandations ou les parrainages mais également répondre au mieux à leurs besoins tout en identifiant le plus en amont possible les sources naissantes d'insatisfaction.

Cette mesure se fait via une enquête à renseigner sur l'espace Internet personnel du client soit via une enquête téléphonique réalisée par le call center soit via un retour courrier d'une enquête « papier ».

Les phases clefs :

- Enquête 1 : 7 jours après la confirmation de la commande via email - espace Internet. Les questions portent sur les motivations de cet achat, l'origine du contact avec le groupe et la qualité de la relation et le professionnalisme de notre commercial.
- Enquête 2 : 7 jours après la Levée des Conditions Suspensives (point de transition entre la phase commerciale/administrative et la phase construction) via email - espace Internet. Les questions portent sur la fréquence, qualité de la relation et le professionnalisme de notre commercial et de nos services Bureau d'études.
- Enquête 3 : 7 jours après l'appel de fonds des 40%, soit à la fin de la maçonnerie, via email - espace Internet. Les questions portent sur la fréquence, la qualité de la relation et le professionnalisme de notre conducteur de travaux mais également sur la propreté du chantier et la qualité de la prestation réalisée.
- Enquête 4 : 7 jours après l'appel de fonds des 75%, soit à la fin de la phase hors d'eau et hors d'air, via email - espace Internet puis relance par call center. Les questions portent sur la fréquence, la qualité de la relation et le professionnalisme de notre conducteur de travaux mais également sur

la propreté du chantier et la qualité de la prestation réalisée.

- Enquête 5 : 30 jours après la remise des clefs à nos clients via enquête papier puis emailing et relance par call center.

Pour 2019, le taux de recommandation après la remise des clefs est de près de 70%.

Par ailleurs, en vue d'optimiser les différentes exigences, notamment en termes de réglementation thermique, HEXAOM a également rédigé une démarche qualité spécifique « Perméabilité à l'air », venant s'inscrire directement dans le schéma organisationnel existant.

L'objectif attendu est d'améliorer l'étanchéité à l'air des maisons, permettant ainsi de renforcer leur qualité de réalisation et de les pérenniser dans le temps. Elle se traduit tout d'abord par la mise en œuvre d'un programme de formation et de sensibilisation à destination des salariés, ainsi que des entreprises intervenant en sous-traitance sur les chantiers, puis par l'application d'un cahier des charges listant l'ensemble des points sensibles à traiter sur la maison.

Un contrôle par échantillonnage est effectué sur 7 % de la production afin de s'assurer que les objectifs à atteindre sont tenus. Il est à rappeler que sans démarche qualité, le constructeur de maisons individuelles se doit de réaliser une mesure systématique par chantier.

Cette démarche, dans le cadre de la réglementation thermique 2012 (RT2012), a été validée par un certificateur et ce dans le cadre de la démarche Pro Perméa.

Innovation

Au sein du Groupe, le département Recherche et Développement poursuit ses missions et accélère en renforçant son équipe dès fin 2017. Les maisons dont le permis de construire est déposé depuis le 1^{er} janvier 2013 sont obligatoirement "basse consommation". Elles seront théoriquement à "énergie plus et carbone moins" en 2021 avec la future réglementation environnementale. Grâce à une politique volontariste menée depuis de nombreuses années, le Groupe possède une réelle longueur d'avance en matière d'innovations.

- Concept MFC 2020 - Vivre et se déplacer autrement

Le Concept MFC 2020 a été un projet unique en Europe et un pari ambitieux de construire un habitat pilote qui est la vitrine des techniques de pointe en matière d'architecture et d'urbanisme durables. Une démarche pionnière dont la clé du succès tient à la fédération d'un pool de compétences composé de 16 industriels partenaires, acteurs majeurs du Bâtiment ou de leur propre secteur d'activité.

Le Concept MFC 2020 s'inscrit au cœur d'une véritable ambition sociétale, celle d'accompagner les nécessaires mutations des comportements et démontrer qu'il est possible de "vivre et se déplacer autrement". Ainsi, ce projet prend en compte dès le départ "logement et transport décarbonés" et entend résoudre l'équation : "Habitat individuel + voiture électrique = zéro énergie, zéro CO₂".

Construite à Saint-Priest (69), ville de près de 50 000 habitants située en zone périurbaine (à 13 km de Lyon) et à proximité de la Cité de l'environnement, le Concept MFC 2020 se veut la vitrine d'une architecture éthique, inscrite dans une démarche exemplaire de développement durable.

PRESENTATION DU GROUPE

Activité

Le Concept MFC 2020 a été récompensé à de multiples reprises par nombre de prix dont la médaille d'Or 2013 du challenge des maisons innovantes de l'Union des Maisons Françaises (devenue LCA FFB).

- Concept YRYS by HEXAOM

En droite ligne de sa stratégie R&D particulièrement novatrice, notamment incarnée par le Concept MFC 2020, HEXAOM réitère, avec le lancement du Concept YRYS, son investissement en faveur d'un habitat toujours plus écologique, évolutif, connecté, alliant bien-être et santé, prenant également en compte la notion de transport/mobilité, etc.

Fédérant un pool de partenaires experts dans leur secteur (bâtiment, énergie, services et grande consommation), le Concept YRYS apporte de pertinentes solutions pour :

- le confort et le bien-être des occupants, en toute saison ;
- l'évolutivité et l'adaptabilité de l'habitat aux nouveaux modes de vie ;
- une empreinte environnementale raisonnée aux émissions de CO₂ faibles (tant pour l'habitat que le transport)

S'inscrivant tout naturellement dans une démarche d'habitat sain (matériaux/qualité de l'air intérieur), le Concept YRYS se veut connecté (grâce notamment à l'énergie électrique et au réseau smartgrid compatible) et intelligent (système et équipements, véhicules), mais énergétiquement sobre tous usages (avec notamment une autoconsommation maximisée et un objectif de maison à énergie positive en toute saison).

Pour le Groupe HEXAOM, il importe en effet de démontrer que la maison constitue une réponse aux enjeux sociétaux actuels et à venir, tout en satisfaisant les attentes clients. Pour symboliser le travail d'innovations engagé et présenter cette véritable vitrine technologique de la maison de demain, le Concept YRYS s'inscrit en totale rupture avec les constructions actuelles tant dans son architecture que dans les solutions produits/systèmes employées.

Le Concept YRYS se veut aussi une valorisation des savoir-faire des partenaires qui exploiteront entre autres, le BIM maquette numérique, gage d'un chantier technologique, propre et sécurisé ; la collaboration sur YRYS a également débouché sur des co-développements, avec de véritables retours d'expérience à l'échelle 1.

Côté partenaires, là encore, HEXAOM a su s'entourer d'acteurs référents, véritables experts dans leur

domaine de compétence : citons ainsi Alkern - Atlantic - Bastide Bondoux - Bosch Électroménager - BMW - Crédit Foncier - EDF - Grohe - Invicta - Lafarge - Rector - le Groupe Saint-Gobain dont Isover, Les Menuiseries Françaises avec Glassolutions, Placo, Weber - Schneider Electric - Soprema - Velux. Le Concept YRYS, mettant notamment en œuvre de nombreuses innovations technologiques en première mondiale, est à découvrir à Alençon (Orne), sur le site du berceau et siège du Groupe HEXAOM.

Maison laboratoire, le Concept YRYS a fait l'objet de multiples articles et reportages avec en particulier des passages sur France 3, Télématin sur France 2 et le journal de 20h00 sur TF1.

Le Concept YRYS a été récompensé avec la médaille d'Or 2018 du challenge des maisons innovantes de la LCA FFB.

1.7. Politique d'investissement

Les investissements, hors croissances externes, réalisés par le Groupe principalement par autofinancement, se décomposent comme suit :

Postes en K€	2019	2018
Logiciels info. et marques	514	303
Terrains, constructions et maisons pour exposition	1 942	3 314
Autres immobilisations (y.c. immobilisations en cours)	6 308	9 284
Total	8 764	12 901

Principaux investissements réalisés en 2019

- Poursuite du renouvellement du parc informatique.
- Réaménagement de la décoration d'agences et de maisons témoins,
- Fin des travaux d'extension et de rénovation des bureaux du Siège à Alençon,
- Travaux des Sièges Hauts-de-France et OC Résidences

Principaux investissements à réaliser en 2020

Hormis les opérations de croissance externe, il n'y a pas, à la date d'élaboration du présent document d'enregistrement universel, d'investissement significatif prévu sur l'exercice 2020.

2. MARCHE ET CONCURRENCE

2.1. Le marché

Il est précisé préalablement que pour une analyse chiffrée plus fine, le lecteur pourra se reporter aux études de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information Logements) dans "Habitat Actualités", desquels sont extraits les chiffres mentionnés dans les paragraphes qui suivent, sauf désignation d'une autre source. Le lecteur pourra également consulter les statistiques du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, informations rapides DAEI-SES. SITADEL).

Le secteur de la construction de maisons individuelles est constitué des activités suivantes :

- La réalisation de maisons individuelles "au coup par coup", dans le cadre soit d'un contrat de construction de maison individuelle, soit par l'intermédiaire d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou encore en auto-construction, correspondent au secteur diffus, classifié "individuels purs".
- La réalisation de maisons individuelles en secteur groupé (type villages en promotion Kaufman & Broad par exemple).

Situation résumée du logement en France (logements ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier)

En milliers de logements	Individuels purs (diffus)	Part de marché	Individuels groupés	Part de marché	Collectif	Part de marché	Résidences	Part de marché	Total
2018	91,2	28,6%	29,2	9,1%	173	54,2%	25,7	8,1%	319,2
2019	107,2	33,9%	28,0	8,9%	160,3	50,6%	21,1	6,7%	316,7
Var.	+16,1		-1,3		-12,7		-4,6		-2,5

Source : Base Sit@del2 France métropole (séries en date de prise en compte)

NB : on distingue habituellement dans les approches statistiques publiques, les opérations :

- Autorisées : après obtention du permis de construire
- Commencées : après déclaration d'ouverture de chantier par le maître d'ouvrage auprès de la Mairie

Seules les opérations commencées reflètent la situation réelle du marché, étant précisé que, sauf cas où le projet est abandonné, il s'écoule généralement 7 à 9 mois entre le commencement et la fin du chantier.

2.1.1 Evolution du marché du logement

De 2003 à 2008, le marché du logement en France a connu une forte augmentation notamment dans le collectif, due au développement des logements sociaux (HLM) et aux effets des lois de ROBIEN, BORLOO puis SCELLIER pour l'investissement locatif, dispositif qui a par ailleurs pleinement profité au secteur « individuel groupé » en 2004 et 2005 pour se stabiliser en 2007 avant de baisser comme tous les secteurs en 2008 et 2009.

Le marché français du logement s'est redressé durant l'année 2010. Ce bon niveau d'activité s'explique notamment par des taux de crédit immobilier compétitifs (3,42 % en moyenne annuelle selon Crédit Logement), ainsi qu'au soutien public destiné aux particuliers (aides à l'accession, incitation à l'investissement locatif à travers le régime Scellier-Carrez).

En 2011, les ventes de logements neufs se sont à nouveau repliées, et ce de façon assez nette. Cette baisse marquée s'explique par :

- une baisse de l'investissement locatif liée à une fiscalité moins avantageuse (baisse du dispositif Scellier, réduction de l'abattement sur les plus-values immobilières, hausse des taux de prélèvements sociaux sur les revenus du capital),
- une baisse des projets de primo-accédants (remontée du chômage, prix trop élevés, resserrement des conditions bancaires).

Le marché s'est à nouveau tendu en 2012. Outre les élections présidentielles, et législatives qui ont entraînés une période d'attentisme, quatre principaux facteurs se sont cumulés :

- Le contexte économique s'est très fortement détérioré avec une croissance du PIB nulle en moyenne sur 2012,
- Le taux de chômage a continué de progresser avec un pic en fin d'année, de nombreuses

annonces de plans sociaux cristallisent la demande,

- La hausse des revenus fut quasi-nulle et la confiance des ménages au plus bas,
- Les banques imposent un apport personnel minimum et de solides garanties en matière d'emplois.

En 2013, l'activité immobilière a continué à baisser, tant pour les accédants que pour les investisseurs. Entre instabilité sur ses plafonds de loyers et impact psychologique négatif de la loi Alur, l'avantage fiscal Duflot n'a pas rencontré son public malgré ses 18 % de réduction d'impôts. Lors de la création de ce dispositif la ministre du Logement tablait sur 40 000 ventes aux investisseurs en 2013, ce sont au final moins de 30 000 logements achetés sous ce régime.

Le logement neuf a été aussi impacté fortement par l'application au 1^{er} janvier 2013 de la RT2012, en moyenne le prix moyen des maisons individuelles a augmenté de 8% sur toute la France avec une appropriation progressive d'une réglementation qui n'a pas cessé de changer sur 2012.

Par contre, l'ancien a repris quelques couleurs en 2013, avec 723 000 transactions estimées, ce qui augure mécaniquement un retour de secundo-accédants sur le marché du neuf.

En 2014, le nombre de logements autorisés a été au plus bas, tant en promotion qu'en construction et ce malgré des conditions d'emprunts immobiliers très favorables. Le frein premier est la crise de confiance des ménages.

L'ancien a plutôt résisté en restant sur des volumes de l'ordre de 720 000 transactions.

Devant l'urgence de la crise de production de logements, a été présenté en août 2014 un plan de relance du logement basé sur les actions suivantes :

PRESENTATION DU GROUPE

Marché et concurrence

- Renforcer le prêt à taux zéro (PTZ) sur les zones où son effet de levier est le plus grand pour les classes moyennes et modestes. Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés, le plafond de revenu est élargi pour les classes moyennes, et le remboursement différé est allongé pour les plus modestes.
- Ouvrir le prêt à taux zéro à l'achat de logements anciens avec travaux dans certaines zones rurales pour favoriser la revitalisation des centres bourgs. Conditionné à des travaux de rénovation, il permet de mieux prendre en compte la situation de ménages qui souhaitent acquérir un logement existant et le rénover. Les modalités sont précisées dans la loi de finances pour 2015, entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015.
- Renforcer le soutien aux ménages primo-accédants : allongement de la période durant laquelle le remboursement de PTZ est différé ; application d'une TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété d'un logement neuf pour les ménages modestes achetant dans les 1 300 quartiers de la politique de la ville ; création d'un abattement exceptionnel de 100 000 euros pour les donations de logements neufs aux enfants et petits-enfants, réalisées avant fin 2016.
- Renforcer le prêt à l'accession sociale (PAS). L'augmentation des plafonds de ressources pour y accéder et l'harmonisation avec le PTZ rendent le système plus simple depuis le 1^{er} octobre 2014.
- Le locatif est revu avec un nouveau dispositif : le Pinel.

Les anciens dispositifs (Scellier, Duflot) ne proposaient qu'une réduction d'impôt de 13 % ou 18%. Le dispositif Pinel va plus loin et propose une réduction qui peut s'élever jusqu'à 21% du montant de l'investissement. Soit une réduction d'impôt pouvant atteindre la somme de 63 000 €. De plus, le dispositif Pinel introduit la possibilité de louer son bien à ses proches, ses descendants ou descendants.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est proportionnelle à la durée d'engagement : 12, 18 ou 21%.

Ces mesures ont été bien accueillies par les ménages, et par conséquent les professionnels, qui ont unanimement enregistré de facto un bon dernier trimestre 2014 en ventes et réservations.

Enfin une reprise en 2015

Le marché résidentiel a franchi un cap, et retrouvé une vitalité qu'on n'avait pas observée depuis trois ans. L'embellie est donc bien survenue en 2015. Même si le logement n'est pas encore sorti de la crise sur l'ensemble du territoire, il se porte mieux.

Le contexte international est pourtant resté instable en 2015, et l'économie française peine à se redresser. Le PIB a encore faiblement augmenté au troisième trimestre (+ 0,3 %) et au quatrième (+ 0,2 %), les dépenses de consommation des ménages ayant peu progressé. En novembre, elles se sont même contractées. Toutefois, l'investissement des entreprises s'est légèrement accéléré, au troisième trimestre, alors qu'il diminuait dans les administrations publiques.

Avec des prix à la consommation stables sur un an, à fin novembre, l'inflation n'a progressé que de 0,7 %. En décembre, la confiance des ménages a résisté et, si son indicateur publié par l'Insee se maintient à un niveau inférieur à sa moyenne de longue période, elle demeure à son meilleur niveau depuis 2007. Mais les craintes vis-à-vis du chômage se sont aggravées en

décembre. Sur un an, le taux de chômage augmente de 0,2 point en France métropolitaine, et demeure à 10,2 % de la population active au troisième trimestre 2015.

D'autre part, en fin d'année, le climat des affaires s'est infléchi légèrement tout en conservant un niveau un peu supérieur à sa moyenne de long terme. Il a un peu progressé dans l'industrie et le bâtiment, mais a régressé dans le commerce de détail.

Bénéficiant d'un moral des ménages résistant au cours des derniers mois, malgré un contexte général très mitigé, l'activité immobilière a cependant affiché une belle vigueur, en 2015, tant sur le marché du neuf que de l'ancien. Le marché du crédit à l'habitat, principal soutien au marché résidentiel français, a conservé une vitalité remarquable, grâce aux conditions de taux, demeurées excellentes tout au long de l'année.

L'investissement locatif défiscalisant a aussi contribué à soutenir la commercialisation des logements neufs. Les promoteurs ont, ainsi, pu résorber leurs stocks progressivement. La chute de la production de logements semble désormais enrayerée, mais nécessite plus de temps pour repartir à un bon rythme.

Dans l'ancien, l'activité a repris progressivement, depuis le début 2015, et atteint un bon niveau, comparé aux faibles performances de 2013 et 2014.

2016 : année de redressement du marché

L'année 2016 a été un très bon millesime pour l'ensemble des marchés de l'immobilier, tant ancien que neuf, appartements ou maisons.

Pour le neuf en accession, les deux facteurs de déclenchement de l'achat ont été les taux d'intérêts qui sont restés extrêmement bas (moins de 1,5%) toute l'année. Ils ont une incidence très forte sur le déclenchement de décision, entre 2011 et 2016, le pouvoir d'achat a été augmenté de 24%.

Deuxième levier : un PTZ très bien calibré pour toutes les zones A, B et C. Malgré la faiblesse des taux, le PTZ a eu un effet solvabilisateur très fort car il permet de différer son remboursement, ceci octroie une capacité de financement supérieure aux ménages surtout sur les jeunes primo accédants. La part des moins de 30 ans qui rencontraient des difficultés à trouver un financement, notamment sur l'apport nécessaire a progressé de 9% sur 2016, les ménages à moins de 3 SMIC ont eux augmenté de près de 13%.

A ces deux effets boostants, nous pouvons rajouter aussi l'effet rebond des ménages qui avaient gelé leur projet de construction, un moral des ménages au plus haut depuis 2007 et une légère baisse du chômage sur le dernier trimestre.

Côté investisseur, la Loi Pinel a été très suivie contrairement à la loi précédente. Plus claire, plus simple et avec un intérêt fort en réduction d'impôt.

Le marché des investisseurs au plus haut depuis 2007, le plafonnement des loyers de la loi ALUR n'a pas eu d'effet de ralentissement sur la demande.

Le marché de l'ancien s'est lui aussi très bien porté, ce sont plus de 870 000 transactions qui se sont opérées sur l'année 2016 grâce principalement à la faiblesse des taux d'intérêts et une progression du PTZ dans l'ancien (liés aux travaux).

2017, très forte dynamique de marché avec un tassement en fin d'année

Après un excellent premier semestre rythmé par des taux d'intérêts encore très bas, des aides aux logements (PTZ, API accession) et un moral des ménages revigoré par l'esprit du changement du nouveau gouvernement, le marché était à +13% à fin juin.

Par contre, les annonces faites en septembre de modification des aides de l'état à la fin de l'année 2017 ont entraîné un attentisme et des hésitations des ménages.

Un effet d'aubaine en octobre et novembre a permis une accélération des commandes, mais décembre a été très en retrait, avec un niveau de 2015.

Au final, c'est une augmentation du nombre de vente en 2017 à 92 000 ventes.

On note encore une forte domination du marché de la primo-accession, mais avec un âge de l'acquéreur au-delà désormais des 45 ans.

Globalement les constructeurs ont mieux performé, la part de marché du CCMi gagnant 2 points sur les autres professions.

Le prêt à taux zéro d'abord annoncé totalement resserré sur les zones tendues (donc seules les zones A et B1) a pu être sauvégarde pour les zones B2 et C mais avec une quotité divisée par deux.

Le redressement de l'activité du marché locatif résidentiel privé s'est confirmé. Toutefois, ce marché conserve des fondamentaux encore fragiles avec des situations très diverses, selon les zones géographiques et les types de biens qui alimentent l'offre.

2018, une année mouvementée

Touchées de plein fouet par la baisse des aides (APL et PTZ divisé par deux dans les zones B2 et C) alliés à une conjoncture économique morose (crise des gilets jaunes à l'automne), les ventes brutes de maisons individuelles en secteur diffus ont reculé de 11,3%, descendant sous la barre des 120 000 unités (119 700), soit 15 000 ventes de moins que l'année précédente. Ainsi, alors que 2017 représente le quatrième meilleur millésime, l'année 2018 constitue le quatrième moins bon exercice de ces quinze dernières années.

Le secteur diffus n'est pas le seul à enregistrer une baisse de son activité. La maison individuelle en secteur groupé a également connu « un exercice 2018 très délicat ». A fin septembre 2018, les ventes ont baissé de 12,9% sur 12 mois glissants, pour s'établir à 9 534 unités. Les réservations ont chuté de 21,4% et les mises en vente de 29,9% par rapport au troisième trimestre 2017.

Le marché du collectif s'inscrit également à la baisse (- 1,6% sur 12 mois cumulés à fin septembre 2018, soit 118 652 unités) ; une tendance qui s'est confirmée en début d'année 2019, les réservations à la vente des appartements et les mises en vente ayant reculé respectivement de 7,8% et de 12,8% au troisième trimestre 2018.

2019 : année particulièrement dynamique

Les conditions financières du marché des crédits immobiliers aux particuliers, à des taux historiquement bas (1,13% en moyenne en décembre 2019), soutiennent la demande à un niveau très élevé. 129 500 nouveaux logements ont été réservés l'an dernier, soit le même score qu'en 2018 selon l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) publiée le 13 février 2020 par le ministère de la Transition écologique et solidaire. Depuis 1995, seule l'année 2017 a fait mieux avec 130 474 réservations. Pourquoi ce dynamisme en 2019 ? Taux bas, conditions de crédit assouplies, aides financières efficaces (PTZ et loi Pinel notamment) ont soutenu une très forte demande. D'ailleurs, le neuf se vend de plus en plus vite : le délai d'écoulement de l'offre (en collectif, soit 93% du marché) passe de 3,5 trimestres fin 2018 à 3,2 trimestres fin 2019.

Baisse des mises en vente.

L'an dernier, les promoteurs ont mis en vente 110 200 maisons et appartements neufs, soit 17 000 de moins qu'en 2018. Ce recul de 17% sur un an tient à plusieurs facteurs : baisse des autorisations de construire, recours contre les autorisations d'urbanisme importants (près de 30 000 logements seraient concernés selon la Fédération des promoteurs immobiliers) ou encore difficultés à trouver des entreprises de bâtiment.

Sur le marché de la maison individuelle, une demande forte

Après une année 2018 de recul de l'activité, la bonne tenue de la demande constatée de mai à octobre a permis de redonner des couleurs au marché. L'activité commerciale progresse ainsi de 5% en 2019 pour 125 600 ventes sur le territoire français.

2019 aura été marqué par des conditions de crédits exceptionnelles (taux historiquement bas, PTZ et conditions d'octroi souples qui se renforcent fin 2019), et qui a tiré profits des incertitudes sur la prolongation du PTZ dans les zones B2 et C en 2020, conduisant une partie de ces acheteurs à anticiper la réalisation de leur projet de construction.

Les facteurs de soutien structurels continueront à jouer :

- un déficit structurel de logement en France qui s'accroît et qui est estimé à plus de 1,3 million de logements. Il faudrait construire 500 000 logements par an,
- un taux de natalité élevé (2 enfants en moyenne par femme), une destructuration des ménages due à une hausse continue des divorces entraînant une nécessité de logements en plus, une hausse du solde migratoire, et des ménages Seniors à reloger,
- un pourcentage de propriétaires qui reste l'un des plus bas d'Europe, 58% contre une moyenne de 70% environ,
- des incitations à l'accès à la propriété fortes et aménagées pour gagner en efficacité avec notamment la mise en place du PTZ+ sous condition de ressources,
- des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers à des niveaux qui restent extrêmement bas,
- une hausse globale depuis 20 ans des prix de « l'ancien » et des loyers principalement dans les grandes agglomérations. Ce phénomène ne permet plus à la plupart des ménages d'acquérir leur logement engendrant ainsi une forte demande locative et une augmentation des loyers,
- des dépenses énergétiques très importantes dans l'ancien, estimées à 1 500€ en moyenne par logement en zone urbaine et 20% de plus en zone rurale (prédominance du fuel comme énergie de chauffage),
- un placement sûr. La pierre reste le meilleur placement sécurisé depuis 20 ans et qui ne s'est jamais démenti, l'assurance, dans un contexte d'allongement de la durée de vie, de ne pas avoir à supporter le coût et l'insécurité de pouvoir se loger, avec des revenus qui diminueront à l'âge de la retraite.

Plus généralement, rappelons que ces facteurs de soutien s'exercent sur un marché dont les fondamentaux sont sains. Il faut souligner que le marché de l'immobilier en France n'est pas un marché immobilier du type bulle du crédit et prises de risques excessives (comme cela a été le cas jusqu'en 2007 aux Etats-Unis, au Royaume-Uni ou en Espagne). La politique d'offre de crédit est restée prudente, et les ratios de créances douteuses et litigieuses des ménages demeurent très bas.

PRESENTATION DU GROUPE

Marché et concurrence

2.1.2 Le marché de la maison individuelle

Après des années de croissance soutenue, le marché de la maison individuelle a connu un net repli qui aura été particulièrement marqué de septembre 2008 à avril 2009. Ce repli du marché est lié à la crise de l'immobilier, elle-même conséquence de la crise financière.

Depuis août 2009, la reprise a été visible (+8 % entre 2008 et 2009) mais elle porte essentiellement sur la primo accession populaire, marché soutenu en 2009 et 2010 par des mesures gouvernementales fortes.

La fin du plan de relance (fin 2010) et la dégradation de l'économie qui s'est poursuivie en 2011 ont à nouveau entraîné une forte baisse de la construction de maisons individuelles.

En plus des éléments structurellement porteurs du marché du logement en France précités, le marché de la maison individuelle possède ses propres facteurs de croissance pour les années à venir :

1. La maison individuelle en général qui reste plébiscitée par 82 % des français

Le sentiment d'insécurité existentielle s'exacerbe dans les villes et les banlieues. Cela conduit les Français à rejeter l'habitat collectif et le locatif et à rechercher la tranquillité et la sécurité dans des quartiers périurbains et en milieu rural (de 1995 à 2005, la part de maisons individuelles construites en milieu rural, c'est-à-dire des villages de moins de 5 000 habitants, est passée de 47 % à 60 % - Source Caron Marketing).

2. Un bon positionnement prix

La maison individuelle en diffus est très compétitive avec en moyenne un prix, hors foncier, qui s'établit autour de 170 000 euros TTC pour une surface habitable de 130 m². Le prix moyen d'un terrain est de 80 000 euros pour 1 060 m².

3. Une évolution des techniques de construction

La Réglementation Thermique 2012 et la prochaine Réglementation Environnementale (RE2020) applicable à fin 2020, vont totalement modifier l'environnement marché et créer de réelles opportunités.

4. Un parc ancien à renouveler progressivement

Le parc est ancien et énergivore, il faudra le rénover ou le détruire, créant ainsi des opportunités de construction et de densification sur des zones urbaines et péri-urbaines (deux maisons au lieu d'une sur le même terrain).

2.1.3 Une politique d'aides incitative

Une réforme des aides à l'accession à la propriété initiée fin 2010 est entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2011. Cette réforme de soutien à l'accession à la propriété ne retenait alors que trois dispositifs parmi les différentes aides qui existaient, correspondant aux grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants pour l'acquisition d'une maison ou d'un appartement en résidence principale.

« Le Prêt à Taux Zéro + : PTZ + »

Créé en 1995, le système du Prêt à Taux Zéro consiste en une avance d'argent accordée sans intérêt et sans frais de dossier. Ne doivent être remboursés par les ménages que le capital emprunté et les assurances classiques facultatives (assurance décès, invalidité, incapacité de travail, perte d'emploi). Ce PTZ

présente l'avantage d'être considéré comme un apport personnel par les établissements bancaires.

Il s'adresse aux personnes physiques en vue de financer l'acquisition de leur résidence principale dans le neuf uniquement au titre d'une première accession à la propriété (sont considérés comme primo-accédants, les acquéreurs n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le nouveau PTZ est entré en vigueur et confère plus d'avantages aux primo-accédants. L'objectif de ce changement est non seulement de favoriser la primo-accession, mais aussi de renforcer les aides dans les zones B1, B2, et C et d'accroître le nombre de bénéficiaires en zones B et C.

Les quotités en B2 et C sont diminuées de moitié à la fin de l'année 2017, elles restent identiques en zones A et B1 et en différés de remboursement.

La loi de finances pour 2019 a reconduit en l'état le dispositif pour les investissements localisés dans les zones tendues, et n'a pas modifié l'extinction programmée du dispositif pour les zones B2 et C dites non tendues au 31 décembre 2019.

La loi de finances pour 2020 a reconduit le dispositif en l'état pour les logements neufs.

« TVA à taux réduit en zone ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) »

La loi portant engagement pour le logement national, dite ENL, du 13 juillet 2006 a rendu éligible à la TVA à taux réduit l'acquisition de logements neufs situés dans des quartiers couverts par une convention de rénovation urbaine (CRU) et dans un périmètre de 500 mètres autour de ces quartiers, à condition que les acquéreurs destinent le logement à leur résidence principale (sans nécessairement être primo-accédants) et répondent à des plafonds de ressources en fonction de la zone géographique et de la situation familiale. La loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » a ajouté une condition de prix de vente plafond pour ces logements.

La loi de finances 2014 a ramené de 500 mètres à 300 mètres le périmètre autour de la zone ANRU éligible à la TVA à taux réduit et a modifié les taux de TVA comme suit :

- À compter du 1^{er} janvier 2014, les livraisons d'opérations situées en zone ANRU et dans le périmètre de 300 mètres autour de cette zone, bénéficient d'un taux de TVA de 5,5%, s'appliquant de manière rétroactive sur la totalité du prix de vente ; et

- Les livraisons d'opérations situées dans le périmètre de 300 mètres à 500 mètres autour la zone ANRU continuent de bénéficier d'un taux de TVA de 7% à condition que le permis de construire ait été déposé avant le 31 décembre 2013.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine n° 2014-173 du 21 février 2014, dite « loi Lamy », a instauré des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) qui bénéficient des mêmes conditions d'accession que les zones ANRU ainsi que le périmètre de 300 mètres qui les entoure et peuvent ainsi bénéficier de programmes neufs en accession sociale à la propriété au taux réduit de TVA de 5,5%. 1 300 QPV ont été créés en France métropolitaine, les départements d'outre-mer, Saint Martin et la Polynésie Française.

La loi de finances pour 2017 étend sous certaines conditions l'application du taux réduit de TVA à 5,5% à la bande 300 mètres - 500 mètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui font l'objet

d'une convention NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine dit « ANRU 2 »). Les logements en accession sociale compris dans un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 mètres de ces quartiers QPV-ANRU 2, et partiellement compris dans la bande 0-300 mètres de ces quartiers, bénéficient du taux réduit de TVA lorsque la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette mesure devrait concerner environ 450 quartiers parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La loi de finances 2018 permet l'octroi de la TVA réduite dans la bande 300 mètres-500 mètres sur la seule foi du protocole de préfiguration de la future convention NPNRU, à condition que celle-ci soit signée dans les 24 mois suivant la signature de son protocole de préfiguration (permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2018).

La loi de finances pour 2019 n'a pas modifié le dispositif.

« L'épargne logement »

L'épargne logement est un dispositif qui permet de se constituer un apport financier dans l'optique d'acheter sa résidence principale, mais également d'épargner. Après 4 ans d'épargne, il est possible de solliciter un prêt épargne logement à un taux avantageux et défini à l'avance.

Autres prêts bonifiés

D'autres formes de prêts bonifiés existent. Parmi les plus populaires : le prêt « patronal ou 1% logement », les prêts régionaux ou départementaux, les prêts des caisses de retraite et enfin les prêts EDF et GDF. Il existe pour chacun de ces prêts des critères spécifiques d'acceptation.

Les aides dans le cadre de l'investissement locatif

Afin de soutenir l'investissement locatif, les Pouvoirs Publics ont successivement mis en place des dispositifs permettant d'amortir fiscalement une partie du logement destiné à la location.

La principale mesure en vigueur à ce jour est le dispositif Pinel.

Cette mesure a pour objectif de soutenir la construction dans les zones géographiques où la demande est la plus forte.

Incitatif fiscalement pour le particulier qui investit, ce dispositif propose aux futurs locataires, sous conditions de ressources, des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20 %. Pour les particuliers investisseurs, le taux de réduction de l'impôt sur le revenu, réparti sur 6, 9 ou 12 ans, est fixé à 12, 18 ou 21 % du prix d'achat du logement selon la durée d'engagement (contre 18 % avec la précédente loi Duflot).

Le bénéfice de cette nouvelle mesure est conditionné aux éléments suivants :

- Le propriétaire du bien immobilier s'engage à louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 6, 9 ou 12 ans.
- Le logement peut désormais être loué à un ascendant ou à un descendant, ou toute personne du même foyer fiscal.
- L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Est autorisée deux acquisitions Pinel par an, au titre d'une même année d'imposition, dans la limite de 300 000 € par contribuable.

Par ailleurs, l'achèvement du bien immobilier doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un logement acquis en l'état ou la date de l'obtention du permis de construire dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire.

Enfin, l'application de la Loi Pinel est réservée aux logements situés dans les zones suivantes :

- Zone A bis regroupant Paris et soixante-huit communes de la proche périphérie.
- Zone A pour une partie de la région parisienne et quelques villes de provinces.
- Zone B1 composée des agglomérations de plus de 250 000 habitants, de quelques villes proches de l'Île de France dont le prix de l'immobilier est relativement élevé, des zones littorales et frontalières, de la Corse et des îles.
- Zone B2 composée des autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1.

La loi de finances pour 2020 a prolongé le dispositif Pinel en 2020 et jusqu'au 31 décembre 2021 en zone A, A bis et B1.

2.2. L'offre

Les constructeurs structurés de maisons individuelles sont devenus de véritables **sociétés de services**, qui proposent une offre complète aux acquéreurs, allant du choix du terrain (acheté directement par le client) en passant par la personnalisation des plans et leur intégration dans le site, aux démarches de dépôt et de demande de permis de construire et de financement.

Nous pouvions dénombrer à fin 2019 environ 2 200 entreprises spécialisées dans la construction de maisons individuelles en France. La prépondérance des PME est très nette dans la profession.

Cela vient du fait que les marchés sont essentiellement régionaux. Le secteur se caractérise par une forte atomisation (voir tableau ci-dessous) :

Marché de la maison individuelle en diffus - Evolution de la structure d'offre sur 20 ans

	2000	2010	2015	2019
Nombre de constructeurs	3 921	2 449	1 900	2 220
Gros Constructeurs > 100				
Nombre	145	120	80	150
Part de marché	41%	44%	45%	54%
Moyens Constructeurs				
Nombre	830	660	510	620
Part de marché	33%	28%	39%	33%
Petits Constructeurs < 20				
Nombre	2 946	1 669	1 310	1 430
Part de marché	26%	28%	16%	13%

Données issues du recensement annuel des constructeurs de maisons individuelles réalisé par Caron Marketing. Les Constructeurs se définissent par l'utilisation du contrat de 1990, dit CCMI, par opposition aux autres filières : Maîtrise d'œuvre, Marchés de travaux, Auto construction, Architectes.

L'atomisation du marché s'est fortement atténuée au cours des 20 dernières années : la part de marché des constructeurs structurés qui réalisent + de 100 maisons est passée de 41 % à 54 %, et le nombre de petits constructeurs de moins de 20 maisons est passé de 2 946 à 1 430. L'évolution réglementaire, commerciale et financière accélère ces phénomènes de concentration.

Seuls les constructeurs structurés ont des perspectives de croissance à terme eu égard à la complexité croissante des garanties à obtenir, des techniques mises en œuvre, tant sur le plan

PRESENTATION DU GROUPE

Marché et concurrence

administratif (permis de construire), que commercial (force de vente, techniques de marketing) ou technique (nouveaux matériaux, nouvelles réglementations). Aussi ont-elles vocation à se regrouper, ce qui correspond au demeurant aux souhaits des grands acteurs périphériques de la profession, fournisseurs de matériaux, d'énergie ou de crédit, qui préfèrent conclure des accords de partenariat avec des entités à vocation nationale.

De nombreux constructeurs de taille moyenne ne peuvent plus suivre le renforcement des contraintes réglementaires (thermique, sismique, etc.) n'ayant pas de ressources humaines à allouer à ces réglementations.

Les principaux acteurs de la construction de maisons individuelles sont résumés dans le tableau ci-après :

Les principaux acteurs de construction de maisons individuelles (Hors réseaux, Source compilation informations financières publiées par les sociétés).

Groupe	CA 2018 HT (M€)
HEXAOM	804
GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES	380
AST	225
MAISONS BABEAU SEGUIN	190
BDL	180 (2017)

Positionnement de HEXAOM sur le marché

HEXAOM est le leader de la construction de maisons individuelles et le principal acteur de l'accession à la propriété tous secteurs confondus.

Le collectif, le groupé et l'individuel étant des segments de marché très compartimentés et assez dissemblables notamment en matière de risque économique, de nature de clients et de structure de financement, toute comparaison entre ces trois secteurs est extrêmement délicate.

Sur les 90 départements où le Groupe est actuellement présent, les parts de marché des ventes se situent en moyenne à 9,1 % sur les permis de 2019.

2.3. Environnement réglementaire

L'activité de constructeur de maisons individuelles est définie par la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 codifiée sous les articles L 231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elle s'applique de manière impérative à toute personne qui se charge de la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Le maître d'ouvrage est propriétaire du terrain sur lequel il confie au constructeur la construction de sa maison individuelle. Dans ce schéma, ce n'est pas le constructeur qui vend le terrain, même si bien sûr il peut apporter son aide dans la recherche de celui-ci. C'est le schéma de l'intervention dite en secteur diffus.

HEXAOM peut intervenir également en tant que vendeur et non plus constructeur lorsqu'il achète des terrains, construit et vend terrains et maisons en l'état futur d'achèvement. C'est ce qui est couramment appelé opération de promotion en secteur groupé en vertu de laquelle le vendeur a la maîtrise d'un programme qu'il commercialise. A l'activité de construction de maison et de promotion il faut

ajouter l'activité de rénovation pour le compte d'un maître d'ouvrage public ou privé qui obéissent donc soit aux règles de la commande publique soit aux règles du marché de travaux privé.

Dans la conduite de son activité, HEXAOM est en outre tenue de respecter de nombreuses réglementations que ce soit en tant que constructeur interlocuteur d'un maître d'ouvrage particulier ou promoteur vendeur c'est-à-dire maître d'ouvrage professionnel.

HEXAOM est tenue de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan local d'urbanisme, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes, l'aspect extérieur et esthétique des constructions, l'insertion dans le site et notamment le respect des prescriptions de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

HEXAOM est également tenue de respecter les réglementations relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement les réglementations thermiques, acoustiques et les règles relatives à l'assainissement individuel.

En tant que vendeur et constructeur de produits immobiliers, HEXAOM est soumise au droit commun de la vente, à la réglementation sur le contrat de construction et à la réglementation issue du droit de la consommation.

Ainsi, la loi du 31 décembre 1989 (loi Neiertz) accorde aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de dix jours à compter de la réception du contrat définitif, ou du contrat préliminaire lorsqu'il en existe un, par lettre recommandée avec accusé de réception ; le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai (article L.271-1. du CCH).

Pour ce qui concerne la vente en l'état futur d'achèvement, la réglementation contient un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure un contrat définitif assorti de conditions suspensives liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (le plus souvent sous forme de caution bancaire), et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Dans le passé, HEXAOM n'a pas rencontré de cas de résiliation pour non-conformité du projet aux stipulations de l'acte définitif. Ce type de vente reste extrêmement marginal au sein de l'activité maisons individuelles du Groupe (moins de 1% des maisons commercialisées).

En ce qui concerne la vente de maisons individuelles en secteur diffus, HEXAOM, au titre de la loi du 19 décembre 1990 qui définit les obligations du contrat de construction, doit fournir à ses clients une garantie de remboursement d'acompte ainsi qu'une garantie de livraison à prix et délais convenus, délivrée par une caisse de garantie agréée à cet effet qui cautionne la bonne fin de chaque chantier.

En outre, HEXAOM est soumise aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites biennale et décennale).

Le droit français de la responsabilité a instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un des ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination. Il s'agit de la garantie dite "décennale" qui doit obligatoirement être couverte par une assurance. Les acquéreurs bénéficient également d'une garantie biennale pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès de HEXAOM qui exercera ses recours contre l'intervenant responsable du défaut de construction.

Ce dispositif de garanties est complété par une assurance de dommage obligatoire instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite de « dommages-ouvrage ». Le maître d'ouvrage ou le constructeur pour le compte de celui-ci, doit souscrire cette assurance avant l'ouverture du chantier. Elle garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale que doivent souscrire les professionnels. Cette assurance de préfinancement permet donc au maître d'ouvrage d'être indemnisé très rapidement.

Après expertise, cette assurance couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires. Postérieurement à cette indemnisation, les assureurs exercent leurs recours vers les entreprises de construction responsables, ou leurs assureurs, afin de recouvrer les sommes avancées.

Enfin, les constructeurs de maisons individuelles régis par la loi du 19 décembre 1990, doivent délivrer à leurs sous-traitants soit une garantie de paiement soit une délégation de paiement acceptée par le maître de l'ouvrage.

2.4. Le marché de la rénovation

2.4.1 Le marché

Le marché de la rénovation de maisons individuelles est composé des activités suivantes :

- la rénovation de biens anciens, il s'agit de l'intervention sur l'existant, avec l'amélioration thermique du bâtiment,
- la construction d'extensions, généralement accolées à l'existant.

Le métier de la rénovation amène régulièrement à réaliser des projets comprenant les deux activités.

Ce marché étant récent, les sources d'informations ne sont pas aussi précises que pour d'autres marchés arrivés à maturité. Pour les réalisations de chantier de rénovation, le document de référence est l'enquête TREMI (Travaux de Rénovation Énergétique des Maisons Individuelles), campagne 2017 de l'Ademe. Elle succède à l'étude Open de l'Ademe sur la rénovation. Pour la période 2014 à 2016, l'enquête TREMI campagne 2017 identifie 5,1 millions de ménages en maisons individuelles qui ont réalisé des travaux, soit 32% du parc de maisons françaises. 260 000 de ces rénovations ont permis un gain

énergétique représentant 2 classes énergétiques DPE ou plus. Le chiffre d'affaires de ces travaux s'élève à 59,3 milliards d'euros, représentant une dépense moyenne de 11 750 € par logement. A titre d'information, le panier moyen de Rénovert était de 35 400 € pour cette même période, en 2016. Il est de 48 900 € pour 2019.

Situation résumée de la rénovation en France :

Nombre de permis sur Logements existants (extensions notamment) - total national - en milliers :

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
14,9	12,4	11,5	12,3	13,3	12,9	13,9

Source : Source : MEEDDM/CGDD/SOeS - Sit@del2 - Logements par type et par nature du projet.

Evolution du marché de la rénovation porté par la rénovation énergétique

Le marché de la rénovation suit les objectifs ambitieux fixés par le Plan de rénovation énergétique des bâtiments, mené conjointement par le Ministère de la transition écologique et solidaire et le Ministère de la cohésion des territoires. Il vise à faire de la rénovation énergétique une priorité nationale. Les objectifs sont ambitieux avec 500 000 rénovations par an et BBC réno en 2050. Il souhaite également mieux connaître et suivre le marché de la rénovation. Le parc de maisons individuelles existantes représente en France plus de 19,7 millions de logements dont 16,4 sont occupées en tant que résidences principales. L'Etat souhaite que la rénovation de ces maisons constitue un enjeu majeur en matière de maîtrise de la consommation d'énergie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et dans un grand nombre de cas de l'amélioration de l'environnement intérieur.

Pour accompagner les maîtres d'ouvrages dans cette démarche d'amélioration de leurs biens immobiliers, l'Etat maintient ses aides principales en rénovation et les complète par de nouveaux dispositifs : Crédit d'Impôt de Transition Énergétique (CITE), Eco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ), Eco-prêt pour l'ancien, le dispositif « Habiter mieux sérénité » de l'ANAH, Certificats d'Economie d'Energie (CEE) et taux de TVA réduits à 10 % et 5,5 %. Pour 2020, les aides de l'Etat en rénovation comprennent quelques modifications. Le dispositif MaPrimRénov' est mis en place pour les ménages modestes et très modestes. Le Crédit d'impôt de transition énergétique (CITE) est maintenu en 2020, uniquement pour les ménages aux revenus intermédiaires et aisés. Le CITE est attribué maintenant sur la base de forfait. Le CITE ne sera plus en vigueur en 2021, MaPrimeRénov' sera alors le dispositif de référence.

L'Eco-PTZ est toujours en vigueur en 2020. L'obligation de réaliser un bouquet de travaux est supprimée. Il est éligible, dès la première action de travaux et pour trois actions maximums. Le montant de l'action pour les parois vitrées est réduit. Le total maximum d'emprunt est de 30 000 €, pour une durée maximum de 15 ans. La réglementation thermique (RT) est renforcée depuis le 1^{er} janvier 2018 pour la rénovation. Les critères de performance de la RT de l'existant où RT élément par élément sont renforcés selon les zones climatiques similaires à la construction de bâtiments neufs. Un deuxième renforcement des critères de performance de cette réglementation thermique est prévu pour le 1^{er} janvier 2023.

Les extensions de maisons individuelles sont toujours soumises à la fiche d'application de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), version 2.2, du 18 décembre 2015. Elle précise en fonction de la surface de l'extension si l'application de

PRESNTATION DU GROUPE

Marché et concurrence

la réglementation thermique est adaptée ou totale. Les pouvoirs publics n'ont pas encore annoncé comment serait adaptée la future RE2020 pour les extensions.

Une nouvelle tendance avec le vieillissement de la population amène un besoin d'adaptation des logements pour les personnes à mobilités réduites. Au-delà du besoin d'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap, un besoin d'adaptation émerge pour les seniors. L'Enquête Nationale Silver Economie menée par l'AFNOR en décembre 2014 fait ressortir cette attente avec un taux de 84,5 % des personnes interrogées qui souhaitent rester le plus longtemps possible chez elles et un taux de 54,2 % qui souhaitent pouvoir adapter leurs logements à leurs besoins.

Le dispositif fiscal pour l'investissement dans les logements anciens « Denormandie », est toujours en vigueur pour l'année 2020. Il est destiné à inciter les investisseurs bailleurs à acquérir et rénover les logements anciens et dégradés en centre-ville pour les mettre en location. Comme en neuf avec le Pinel, les investisseurs sont les particuliers ou indirectement les promoteurs, qui peuvent revendre les appartements en faisant bénéficier de l'avantage fiscal à leurs clients. Les conditions à respecter sont la réalisation de travaux, représentant au moins 25 % du total de l'opération. L'avantage fiscal est de 12 à 21 % de l'investissement, selon que le bien est loué pendant 6, 9 ou 12 ans. Le dispositif s'applique dans les 222 villes du plan « Action cœur de ville » et dans les communes qui auront signé avec l'Etat des « conventions de revitalisation du territoire ».

2020, est l'année de l'étude de la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) dont la prochaine version entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2021. La concertation des acteurs par le gouvernement prévoit notamment l'évolution de la méthode de calcul et l'inclusion de la dimension confort du logement avec de nouveaux indicateurs. Il

est également prévu que la durée de validité du DPE soit raccourcie et qu'il soit rendu opposable juridiquement.

2.4.2 L'offre

L'offre en rénovation de maisons est très large puisqu'elle va de l'artisan à l'architecte en passant par le maître d'œuvre. Nous retenons le modèle économique du contactant général qui est le plus courant chez les constructeurs - rénovateurs. C'est le modèle de concurrence directe pour Rénovert et Camif Habitat.

Les 3 premiers acteurs majeurs de la rénovation de maisons individuelles (Source compilation informations financières publiées par les sociétés).

Groupe ou réseau	CA 2018 HT (M€)
CAMIF HABITAT & RENOVERT (GROUPE HEXAOM)	49,8
PHENIX EVOLUTION (GROUPE GEOXIA)	25,2
OPTIRENO	5,7

Parmi les nouveaux entrants sur le marché de la rénovation avec modèle de contractant général, nous constatons des évolutions avec notamment Evolutiv'Habitat, rénovation et extension de maisons traditionnelles du groupe Géoxia ou Cozynergy, entreprise de rénovation énergétique des logements. Le dernier nouvel entrant sur le marché de la rénovation est la marque MyLittle Worker. Son offre couvre des travaux de rénovation pour les maisons mais surtout sur les appartements et la décoration. On note que Optireno est entré en procédure de redressement judiciaire le 9 janvier 2020.

HEXAOM est le leader de la rénovation de maisons individuelles depuis le rachat des sociétés CAMIF HABITAT et ILLICO TRAVAUX.

3. RISQUES ET CONTROLE

Le groupe HEXAOM exerce ses activités dans un environnement en évolution constante et comme toutes les entreprises de son secteur est nécessairement exposé à des risques dont la réalisation pourrait avoir des impacts significatifs.

Pour garantir la pérennité de son développement et assurer l'atteinte de ses objectifs, le Groupe veille donc à identifier et gérer les risques auxquels il est exposé dans les régions où il opère et dans ses différents domaines d'activités.

Le Groupe a ainsi cartographié ses principaux risques et procède régulièrement à une mise à jour en vue d'identifier les risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs).

L'évaluation des risques consiste notamment à apprécier la probabilité de les voir se matérialiser et l'ampleur estimée de leur impact s'ils surviennent selon une échelle (« faible, significatif, très significatif ») afin de déterminer le degré d'importance. Dans ce cadre, sont identifiés les risques les plus importants pour le Groupe HEXAOM en termes de probabilité d'occurrence et d'ampleur quant à leur impact, après mise en œuvre des mesures de gestion des risques. Ils sont présentés par catégorie de risques.

Les facteurs de risques les plus significatifs pour le Groupe HEXAOM, sont présentés ci-après. Les plus importants en termes de probabilité d'occurrence et d'ampleur quant à leur impact étant mentionnés en premier pour chaque catégorie de risques dans le tableau ci-dessous.

Pour chacun des facteurs de risques, le descriptif du risque est précisé en expliquant de quelle manière il peut affecter HEXAOM ainsi que les éléments de gestion et de maîtrise du risque, à savoir, les politiques, procédures et plans d'actions.

D'autres risques, dont le Groupe n'a pas connaissance à ce jour ou qu'il considère de moindre importance à la date d'établissement du présent document d'enregistrement universel, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats ou le cours de l'action du Groupe, pourraient également exister.

Le Groupe HEXAOM ne peut fournir une garantie absolue sur l'atteinte des objectifs et l'élimination totale des risques. Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques a pour objectif de les identifier, de les qualifier et d'en réduire la probabilité de réalisation et l'impact potentiel sur le Groupe.

3.1. Contrôle interne et gestion des risques

Ce paragraphe présente les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques du Groupe HEXAOM. Ces dispositifs sont fondés sur le cadre de référence de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Un point spécifique est consacré à la production de l'information comptable et financière.

Le système de pilotage constitue une caractéristique fondamentale du dispositif de contrôle interne du Groupe HEXAOM. Il sert à la fois à la diffusion interne de l'information ainsi qu'au suivi des différents

reportings, à la gestion des risques et à la mise en place de contrôles.

3.1.1. Les objectifs

Le Groupe HEXAOM dispose d'un système de contrôle interne dont la finalité est d'assurer ou de favoriser :

- La qualité de l'information financière,
- La protection et la sauvegarde du patrimoine,
- L'amélioration des performances,
- La conformité aux lois et règlements en vigueur.

Comme tout système de contrôle, celui mis en place par la société ne peut fournir une garantie absolue que les risques d'erreurs et de fraude qu'il vise sont totalement éliminés.

3.1.2. Définition du contrôle interne et de la gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques en vigueur au sein du Groupe repose sur un ensemble de moyens, de politiques, de comportements, de procédures et d'actions adaptés, visant à s'assurer que les mesures nécessaires sont prises pour maîtriser :

- les activités, l'efficacité des opérations et l'utilisation efficiente des ressources,
- les risques susceptibles d'avoir un impact significatif sur le patrimoine ou la réalisation des objectifs du Groupe, qu'ils soient de nature opérationnelle ou financière ou liés au respect des lois et réglementations.

Le contrôle interne et la gestion des risques sont un processus conduit par le Président du Conseil d'Administration sous le contrôle du Conseil d'Administration, mis en œuvre par le comité de Direction et l'ensemble des collaborateurs.

3.1.3. Environnement du contrôle interne et de la gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques du Groupe repose sur une organisation décentralisée comportant une définition claire des responsabilités au travers notamment des définitions de postes, des délégations de pouvoirs et des organigrammes diffusés à l'ensemble des directions.

Il s'appuie également sur une gestion des ressources humaines garante de la compétence, de l'éthique et de l'implication de ses collaborateurs.

Les principes comptables du Groupe, les procédures de consolidation, et les outils de reporting des filiales font l'objet d'un manuel à l'usage des filiales et du service consolidation.

Enfin, ce contrôle interne s'appuie sur les chartes existant au sein du Groupe que sont la chartre informatique et la charte « Constructeur Citoyen ». Cette dernière a pour objet de préciser une stratégie commune de progrès visant à la promotion de la qualité et de la performance de l'entreprise tant au niveau de ses produits que de l'amélioration de l'emploi et de la prévention des risques dans le respect de l'environnement.

Les engagements citoyens sont clairs et fortement exprimés. Ils sont fondateurs d'une démarche globale d'entreprise :

- agir de manière transparente, via l'information,

PRESENTATION DU GROUPE

Risques et contrôle

- agir en entreprise responsable,
- agir en impliquant les partenaires et fournisseurs pour continuer de répondre à la demande des clients en leur apportant toute l'expertise du Groupe, notamment pour disposer d'une maison « propre, sûre à vivre et accessible à tous ».

C'est un projet d'entreprise commun à tous que HEXAOM S.A. propose de déployer avec ses collaborateurs, sous-traitants, distributeurs et fournisseurs. Les filiales sont également invitées à y adhérer dans une logique de développement de leur professionnalisme et de leur performance.

3.1.4 Principaux acteurs du contrôle interne

Les activités de contrôle sont réalisées en premier lieu par les directions fonctionnelles et opérationnelles des filiales et des régions HEXAOM puis au niveau du siège.

Le suivi du pilotage des dispositifs de contrôle interne est principalement assuré par le comité d'Audit et le comité de Direction.

La société ne dispose pas à l'heure actuelle d'un service dédié au contrôle interne chargé d'effectuer les vérifications pour son compte tant en son sein qu'au sein des filiales. Néanmoins, le Comité de Direction se réunit régulièrement afin de planifier et coordonner au sein du Groupe le contrôle interne.

Le comité d'audit

La composition et le fonctionnement du comité d'audit sont détaillés dans le rapport du conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise (voir le chapitre 2 du présent document d'enregistrement universel).

Le comité de Direction

Le Comité de Direction a un rôle prépondérant dans la définition des orientations du contrôle interne et la supervision de la mise en place de l'ensemble des éléments le composant. Les membres du Comité de Direction sont détaillés dans le schéma fonctionnel du Groupe figurant dans le chapitre 1 du présent document d'enregistrement universel.

3.1.5 Démarche d'analyse du contrôle interne et de la gestion des risques

Dispositif global de gestion des risques et de contrôle interne

Le dispositif global de gestion des risques et de contrôle interne repose sur plusieurs éléments dont les principaux sont :

- la maîtrise des risques opérationnels,
- la gestion des risques du Groupe à différents niveaux (filiales, directions régionales et directions opérationnelles),
- le suivi de l'élaboration de l'information comptable et financière,
- l'audit interne, qui évalue le fonctionnement du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule des recommandations afin d'en améliorer le fonctionnement,
- la prévention et la lutte contre la fraude et la corruption.

Le traitement des risques encourus par l'ensemble des filiales consolidées du Groupe s'effectue au moyen de procédures spécifiques de contrôle intégrées aux processus opérationnels suivants :

- décisions d'investissements,

- décisions d'emprunts,
- surveillance de l'activité commerciale, surveillance des travaux en cours (évaluation et marge),
- suivi des avantages accordés au personnel,
- suivi de l'arrêté trimestriel des comptes.

Cartographie des risques du Groupe

Le Groupe réalise une cartographie des principaux risques auxquels il est exposé, qui est mise à jour annuellement en intégrant d'éventuels nouveaux risques ainsi que le suivi des plans d'actions.

Les risques ont été identifiés par les principaux managers du Groupe et hiérarchisés en fonction de leur criticité et leur niveau de maîtrise.

Les risques significatifs et spécifiques sont décrits ci-après.

La gestion des risques à l'échelle locale

Quatre fois par an, le Président du Conseil d'Administration réunit distinctement :

- les Présidents des sociétés filiales du Groupe,
- les Directeurs Régionaux de la société HEXAOM S.A.,

afin de coordonner la mise en œuvre des objectifs stratégiques du Groupe et de s'assurer de leur bonne déclinaison au sein des différents services.

Chaque filiale reste cependant autonome dans sa gestion commerciale, sociale et financière dans le respect des règles définies par le Groupe.

3.1.6 La lutte contre la fraude

La prévention et la lutte contre la fraude constituent un enjeu majeur pour le Groupe et l'ensemble de ses collaborateurs. À cet égard et compte tenu de son organisation décentralisée, le Groupe s'inscrit dans une démarche d'amélioration du dispositif de prévention et de lutte contre la fraude visant notamment la protection de ses actifs.

En 2019, dans le cadre de ce dispositif, des messages réguliers d'alerte ont été adressés par le Groupe à l'attention notamment de ses filiales afin de les sensibiliser sur les risques conjoncturels de fraude.

3.1.7 La lutte contre la corruption et le trafic d'influence

Afin de répondre aux obligations de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (la « loi Sapin II ») et dans le cadre de sa stratégie de gestion des risques, le Groupe a entrepris la mise en place d'un programme de prévention et de lutte contre les risques de corruption et de trafic d'influence.

Au cours de l'exercice 2019, en se basant sur les huit piliers que requiert le dispositif Sapin II, le Groupe a poursuivi le déploiement des mesures suivantes :

- la mise à jour de la cartographie des risques de corruption Groupe,
- l'élaboration d'un Code de Conduite qui expose et illustre les règles applicables entre autres en matière de lutte contre la corruption et de trafic d'influence et a vocation à être diffusé dans l'ensemble des filiales du Groupe,

- la poursuite de la mise en place du dispositif d'alerte Groupe unique, d'une procédure de traitement des alertes,
- la continuation des formations à l'attention des cadres et collaborateurs exposés.

Le déploiement du programme de lutte et de prévention contre les risques de corruption et de trafic d'influence se poursuivra tout au long de l'exercice en cours.

3.1.8. Procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Le cœur du contrôle interne du Groupe repose sur des procédures destinées à assurer la fiabilité des comptes et des autres informations financières utilisés par la Direction et communiqués aux investisseurs.

Procédure budgétaire

La procédure budgétaire, qui permet de responsabiliser les Directeurs Régionaux (HEXAOM S.A.) ainsi que les Présidents des filiales, est un outil essentiel.

Chaque région et filiale établit annuellement sous la responsabilité de la Direction Financière un budget présenté au Conseil d'Administration en début d'année.

Le reporting

Données d'activité

Chaque mois, les données d'activité des unités opérationnelles (régions et filiales) sont centralisées dans un tableau de bord (commandes, ouvertures, réceptions, marges, ...).

Ces informations sont analysées par le service « Contrôle de gestion » avant communication à la Direction administrative et financière puis à la Direction Générale.

Les Directeurs et Présidents de filiales sont interrogés sur l'évolution constatée si le besoin s'en fait ressentir.

Situations comptables

Une situation comptable de chaque entité composant le Groupe HEXAOM est établie trimestriellement. Ces situations sont rapprochées des budgets établis en début d'année.

Ces reportings permettent de mesurer la performance des filiales et régions, centres de profit, et d'identifier les éventuels problèmes afin de les traiter en cours d'année.

Informations et autorisations

Indépendamment du système de reporting mensuel qui permet la remontée de la mesure des performances opérationnelles, le suivi de la position de trésorerie et du niveau des effectifs est assuré de façon permanente.

Les investissements et les embauches font systématiquement l'objet d'une procédure d'autorisation et sont rapprochés des éléments prévus au budget.

Contrôles des commissaires aux comptes

Enfin, des contrôles sont régulièrement effectués par les commissaires aux comptes au sein de chacune des entités du Groupe. Ces contrôles font l'objet d'un rapport écrit au comité d'audit.

Etablissement des comptes consolidés

Les comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales IFRS. La Direction Financière fixe un calendrier et les instructions de clôture pour la préparation des comptes semestriels et annuels à destination des Filiales.

A l'occasion de la transition vers le nouveau référentiel IFRS, un manuel des nouvelles procédures comptables, mis à jour en fonction de l'évolution des normes, a été élaboré à destination de la société HEXAOM et de ses filiales.

Les comptes consolidés sont établis par la Direction Financière à partir des informations comptables provenant des services comptables de chaque entité opérationnelle. Ces informations sont d'abord validées au niveau de chaque entité opérationnelle sous la responsabilité de son dirigeant, puis présentées à la Direction financière du Groupe.

Les comptes consolidés annuels font l'objet d'un audit par le collège des Commissaires aux comptes, alors que les comptes semestriels font l'objet d'un examen limité. Les commissaires aux comptes font part de leurs observations sur les comptes semestriels. Ils émettent un Rapport complémentaire pour les comptes de l'exercice au Comité d'audit avant leur présentation au Conseil d'administration de HEXAOM.

Le Comité d'audit veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens adéquats pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des comptes consolidés. Le Conseil d'administration de HEXAOM arrête les comptes consolidés.

Des procédures équivalentes sont en place pour l'arrêté des comptes annuels de HEXAOM S.A.

3.1.9. Autres contrôles et procédures significatives

Les procédures en vigueur au sein du Groupe ont également pour objectif de sécuriser le processus clé de l'entreprise : la vente et la construction de maisons individuelles, telle que définie aux termes de la loi du 19 décembre 1990, codifiée sous les articles L 231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elles comprennent :

- la validation par le directeur d'agence des contrats de constructions : contrôle des conditions financières de vente et d'enregistrement d'un contrat, souscription des garanties,
- le contrôle de la qualité technique et juridique des sous-traitants, de leurs conditions financières d'intervention et de leur garantie en matière d'assurance,
- le suivi technique du bon déroulement du chantier permettant l'émission des appels de fonds conformément au contrat,
- la gestion des comptes clients en liaison avec les organismes de financement,
- le suivi des coûts de construction et des marges en cours et en fin de chantier,
- les modalités de réception définitive d'un chantier : procès-verbal de réception, règlement des éventuels litiges, facturation définitive.

Les risques relatifs à la mise en cause de la responsabilité professionnelle du Groupe HEXAOM sont couverts par une assurance « multirisques entreprise de construction » souscrite auprès la compagnie AXA.

PRESENTATION DU GROUPE

Risques et contrôle

Plus généralement, les risques garantis par une assurance sont décrits sous le paragraphe 3.2. du présent chapitre.

Dans le prolongement du processus d'identification des axes de progrès en matière de contrôle interne, il a été systématisé une procédure de contrôles exercés par les collaborateurs du siège sur les chantiers en cours de réalisation dans l'ensemble des sociétés du Groupe.

Ces contrôles inopinés font ensuite l'objet d'un rapport adressé à la Direction Régionale ou à la Direction de la filiale concernée.

Ces contrôles sont l'un des éléments de la démarche Qualité initiée par le Groupe au niveau des chantiers de travaux. Cette démarche qualité a pour objectifs :

- d'améliorer les délais de réalisation des chantiers,
- le respect et l'amélioration des marges prévisionnelles,
- la levée des réserves à la réception,
- la réduction à leur minimum des soldes débiteurs,
- le raccourcissement des délais d'encaissement,
- la satisfaction des clients.

3.1.10. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

Le développement de notre progiciel SISCA a largement contribué à l'évolution de nos procédures de contrôle interne au niveau de HEXAOM S.A.

Le processus d'élaboration de ce nouveau progiciel a permis d'impliquer tous les salariés de la société (tant au siège qu'en régions) et de revoir ainsi toutes les procédures de contrôle interne afin de sécuriser les zones de risques propres à notre activité.

Son implantation au sein des filiales a débuté en 2009. L'objectif à moyen terme est d'en doter l'intégralité des filiales. A ce jour, 17 filiales disposent de l'outil.

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

3.2. Assurances

La couverture des risques du Groupe est réalisée en fonction des principaux risques identifiés dans ses différents domaines d'activité, et elle fait l'objet d'une politique de souscription d'assurances adaptées à ces principaux risques.

Placement diversifié des assurances

Le Groupe est assuré aujourd'hui auprès de six compagnies principales. Cette démarche a pour objectif la pérennisation de la couverture des risques, la possibilité de négocier au mieux la tarification et le développement d'une relation suivie avec les assureurs tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

Dans le cadre de la réglementation liée à l'activité de construction de maisons individuelles, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 et celle du 19 décembre 1990 spécifique aux contrats de construction de maisons individuelles.

Ainsi, les assurances souscrites par le Groupe relatives à ces différentes obligations sont les suivantes :

- Garantie de remboursement d'acompte,
- Garantie de livraison,
- Assurance dommages-ouvrages,
- Assurance responsabilité décennale.

La garantie de remboursement d'acompte prévue à l'article L. 231-4 du Code de la Construction et de l'Habitation vise à couvrir le maître de l'ouvrage pour tout paiement au constructeur avant la date d'ouverture du chantier.

La garantie de livraison prévue à l'article L. 231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

L'assurance dommages-ouvrages est souscrite dès l'ouverture du chantier et a pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus après réception et relevant de la garantie décennale. Cette assurance est systématiquement souscrite par le Groupe pour le compte du maître de l'ouvrage, et se transmet pendant 10 ans à ses successeurs, en cas de revente du logement.

Cette assurance porte sur les frais de réparations et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages construits, ou qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou de l'un de leurs éléments d'équipement indissociables, de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

L'assurance responsabilité décennale consiste en la couverture de la responsabilité décennale (articles 1792 et suivants du Code civil) en cas de dommages apparus après la réception des ouvrages.

Autres assurances

Par ailleurs, le Groupe a souscrit des contrats d'assurance pour les risques suivants :

- Tous risques chantiers,
- Assurance responsabilité civile,
- Flotte automobile (tous Risques),
- Assurance marchandises transportées,
- Tous risques informatiques,
- Multirisques professionnelles notamment risques industriels,
- Assurance responsabilité civile mandataires sociaux.

Enfin, il convient de préciser que le Groupe n'a recours à aucune société captive.

Description du niveau de couverture

L'activité étant principalement constituée de chantiers individuels qui sont tous couverts par les assurances tous risques chantiers, responsabilité décennale et responsabilité civile, la seule perte envisageable concerne le montant éventuel des franchises qu'aurait à supporter le Groupe en cas d'absence de recours auprès des sous-traitants. Le Groupe, dans le cas de sinistres sériels, n'aurait à supporter qu'une franchise plafonnée à 10 fois la franchise de base. Ces garanties ont été assurées pour des montants substantiels en adéquation avec les risques encourus et la capacité du marché de l'assurance à les couvrir.

3.3. Présentation synthétique des facteurs de risque

La cartographie a permis d'identifier 12 risques majeurs classés autour de 3 catégories. Au sein de chaque catégorie, les facteurs de risque sont présentés selon un ordre d'importance décroissante déterminé par le Groupe à la date du présent Document d'enregistrement universel. L'appréciation par le Groupe HEXAOM de cet ordre d'importance peut être modifiée à tout moment, notamment en raison de la survenance de faits nouveaux externes ou propres.

Catégorie	Facteurs de risques
Risques liés à l'environnement externe	Risques liés aux perturbations induites par la pandémie de Covid 19
	Evolution des conditions d'accès au crédit
	Surcoût de la construction
	Pénurie du foncier
	Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs
Efficacité opérationnelle	Risques réglementaires
	Exécution des contrats clients
	Défaillance dans la sécurité et l'exploitation du système d'information
	Risques d'image et de réputation
Talents	Risques liés aux acquisitions et à leur intégration
	Pénurie de sous-traitance
	Indisponibilité prolongée d'un dirigeant clé

Ces risques sont gérés au sein du Groupe par le déploiement d'un processus coordonné de gestion des risques et de contrôle interne précédemment décrit.

Le Groupe HEXAOM a actualisé cette cartographie des risques, transcrise et synthétisée dans la matrice des risques ci-dessous : les risques sont ici classés selon leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence, et hiérarchisés entre eux au sein de chaque cellule. Cette matrice des risques reflète l'exposition du Groupe aux risques, en intégrant les actions de maîtrise mises en place pour en diminuer l'impact et la probabilité.

IMPACT	Très significatif	<ul style="list-style-type: none"> Risques liés aux perturbations induites par la pandémie de Covid 19 Exécution des contrats clients 			
	Significatif	<ul style="list-style-type: none"> Défaillance dans la sécurité et l'exploitation du système d'information Risques d'image et de réputation 	<ul style="list-style-type: none"> Evolution des conditions d'accès au crédit Surcoût de la construction Pénurie du foncier Pénurie de sous-traitance 	<ul style="list-style-type: none"> Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs 	
	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Indisponibilité prolongée d'un dirigeant clé 	<ul style="list-style-type: none"> Risques liés aux acquisitions et à leur intégration 	<ul style="list-style-type: none"> Risques réglementaires 	
	Exceptionnel	Faible	Modéré	Elevé	
PROBABILITÉ D'OCCURRENCE					

Ces principaux risques sont détaillés ci-après tant en matière de description du risque que de gestion de ce risque.

3.4. Description des facteurs de risques spécifiques et des dispositifs de maîtrise des risques

Les tableaux de description des principaux facteurs de risques de HEXAOM présentent leur impact éventuel (de faible à très significatif), leur probabilité d'occurrence (de faible à exceptionnel) conformément à la matrice ci-avant ainsi que les mesures mises en œuvre afin de réduire ces risques.

3.4.1 Risques liés à l'environnement externe

RISQUES LIÉS A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE	Risques liés aux perturbations induites par la pandémie de Covid 19
	Impact :  Probabilité d'occurrence : 
Description du risque	Gestion du risque
<p>La survenance d'une crise sanitaire majeure peut mettre l'économie française à l'arrêt et avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe. Ce risque bien qu'étant exceptionnel est d'actualité depuis le 15 mars 2020 en France.</p>	<p>Face à la crise de Covid-19 qui a débuté en mars 2020, le Groupe est entièrement mobilisé, notamment au travers d'un dispositif de gestion de crise, afin de protéger la santé de ses collaborateurs, préserver ses actifs et sa capacité d'opérer, s'adapter aux évolutions de la situation, et anticiper, par des mesures adaptées, le retour à un contexte plus normatif pour ses collaborateurs, ses artisans, ses activités et la demande commerciale.</p> <p>Les dispositions en matière de continuité d'activité seront adaptées au fur et à mesure en fonction de l'évolution des événements.</p> <p>Dans un communiqué du 8 avril 2020, le Groupe a communiqué sur les actions mises en place face à cette crise sanitaire. Ainsi, le télétravail a été activé pour tous les collaborateurs dont la fonction et la charge de travail le permettent. Pour les équipes sur site, les protocoles de distanciation sociale et les mesures de santé spécifiques sont strictement appliqués. En outre, et en accord avec les instances représentatives du personnel, le Groupe a demandé à ses salariés de prendre une semaine de congés pendant la période de confinement et a recours au dispositif d'activité partielle.</p> <p>Les engagements de dépenses et prévisions d'investissements ont été revus. Certains projets, tels que la signature électronique des contrats de vente, particulièrement importants dans la période actuelle, ont été accélérés tandis que d'autres ont été suspendus.</p> <p>Enfin, face à cette situation exceptionnelle, le Conseil d'Administration du Groupe a décidé de ne pas proposer le versement du dividende initialement prévu au titre de l'exercice 2019.</p> <p>Cette décision ne remet pas en cause la politique de distribution du Groupe sur le long terme. Elle s'explique par la volonté du Groupe de préserver ses fondamentaux, sa situation de trésorerie mais aussi de veiller à une juste répartition des efforts demandés à chacun, dans un contexte de solidarité nationale.</p>

RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE	Evolution des conditions d'accès au crédit
	Impact :  Probabilité d'occurrence : 

Description du risque	Gestion du risque
Bien que le marché du logement soit en déficit chronique d'offre par rapport à la demande, il dépend de la capacité de la clientèle à acquérir un logement. Depuis plusieurs années, cette capacité repose moins sur le pouvoir d'achat des ménages, dont les revenus ont eu tendance à stagner, que sur leur capacité à emprunter. Cette solvabilité a été entretenue durant les dernières années par des taux d'intérêt dont le niveau reste attractif mais également grâce à des durées des crédits relativement longues.	Afin d'accompagner au mieux les clients dans leur démarche de financement, le Groupe a mis en place de nombreux partenariats avec des établissements bancaires destinés au financement de projets immobiliers.
Un resserrement des conditions d'octroi de crédit, un niveau d'apport personnel, des garanties demandées, durée d'emprunt ou une hausse significative des taux d'intérêt entraînerait des difficultés d'accès au crédit et remettrait en cause l'achat immobilier des prospects du Groupe, car leur mensualité de remboursement dépasserait la capacité d'endettement tolérée par les banques (seuil de 33%).	Le Groupe a également développé des offres de prêts bonifiés qui permettent aux clients d'améliorer leur capacité d'endettement.

RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE	Surcoût de la construction
	Impact :  Probabilité d'occurrence : 

Description du risque	Gestion du risque
Une hausse des coûts de construction (matériaux et main d'œuvre) pourrait contraindre le Groupe à augmenter ses prix de vente et par conséquent renoncer à une partie de sa clientèle.	Afin d'optimiser et agir sur les coûts de construction, le Groupe a mis en place plusieurs partenariats au niveau des achats de matériaux qui lui permettent de bénéficier d'accords tarifaires négociés en fonction du volume. Ces partenariats bénéficient à l'ensemble des filiales du Groupe.
	Le volume des achats du Groupe, leader national sur son marché, lui permet d'avoir une position lui permettant de négocier au mieux des tarifs annuels. Le risque est moins maîtrisable au niveau de la sous-traitance dont les tarifs dépendent de l'évolution de la demande et de la disponibilité des artisans localement. C'est pour cela que le Groupe attache une grande importance à son réseau d'artisans locaux qu'il fidélise (cf. risque pénurie de sous-traitance).

RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE	Pénurie du foncier
	Impact :  Probabilité d'occurrence : 

Description du risque	Gestion du risque
La rareté des terrains à bâtir depuis plusieurs années a eu pour effet d'augmenter le prix des terrains. Cette hausse a été particulièrement sensible autour des grandes agglomérations, elle a été moindre en province et autour des villes moyennes et des villages où se situe en grande partie l'activité du Groupe.	Pour maîtriser ces enjeux liés au foncier, le Groupe noue de nombreux partenariats stratégiques et financiers avec des aménageurs fonciers régionaux permettant au Groupe de jouir d'un apport foncier exclusif pour ses prospects.
Par ailleurs, les contraintes telles que l'allongement des délais d'obtention des permis de construire, l'évolution de la gouvernance des collectivités territoriales, les politiques de tarification des terrains variables suivant les collectivités complexifient d'autant plus la capacité à proposer du foncier pour nos prospects.	Par ailleurs, le Groupe développe une politique de diversification dans le secteur de l'aménagement foncier, principalement dans les zones foncières tendues.

PRESNTATION DU GROUPE

Risques et contrôle

RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE	Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs
	Impact : 
	Probabilité d'occurrence : 

Description du risque	Gestion du risque
<p>De nombreux dispositifs fiscaux se sont succédés depuis la fin des années 1990, qui ont eu selon leurs modalités d'application plus ou moins d'influence sur le niveau de la construction de logements. Avec une clientèle essentiellement composée de primo-accédants (76 % des prises de commandes 2019), HEXAOM bénéficie de l'influence des dispositifs d'incitation en faveur de l'accession à la propriété.</p> <p>La suppression ou la modification de certains avantages pourraient avoir des effets significatifs sur le marché de l'immobilier et donc influer défavorablement sur l'activité du Groupe.</p>	<p>La politique de diversification initiée ces dernières années (rénovation, aménagement foncier, etc.) permet de réduire progressivement la part de l'activité du Groupe sur le secteur de la construction à destination des primo-accédants aidés par l'Etat.</p>
RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE	Risques réglementaires

Description du risque	Gestion du risque
<p>L'activité de constructeur de maisons individuelles est définie par la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 codifiée sous les articles L 231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) très protectrice pour le client particulier.</p> <p>Les activités du Groupe sont également, pour leur majeure partie, soumises à des permis ou autorisations de construire qui définissent les règles à respecter non seulement pour l'implantation des maisons mais également pour leur performance énergétique.</p> <p>La non-obtention d'un permis de construire peut remettre en cause le projet de construction et par conséquence l'annulation de la vente.</p>	<p>D'une manière générale, le Groupe opère une veille réglementaire régulière à même de permettre d'identifier les réglementations contraignantes qui lui sont applicables et, le cas échéant, de s'adapter à celles-ci dans des conditions optimales à la lumière des différents facteurs à prendre en compte.</p> <p>Cette maîtrise du risque se traduit également par la mise en œuvre d'un programme de formation et de sensibilisation à destination des collaborateurs sur toutes les fonctions clés (commerciaux, bureaux d'études, conducteurs de travaux).</p> <p>Au-delà de ces démarches le Groupe se doit également d'anticiper les évolutions futures.</p> <p>Ainsi, en droite ligne de sa stratégie R&D particulièrement novatrice, notamment incarnée par le Concept MFC 2020 (habitat zéro énergie, zéro carbone inauguré en juin 2012 à Lyon), le Groupe HEXAOM a démontré de nouveau en 2018 son savoir-faire et sa capacité à fédérer des partenaires experts dans leur secteur avec le concept YRYS. Cet investissement en faveur d'un habitat toujours plus écologique, évolutif, connecté, alliant bien-être et santé, prenant également en compte la notion de transport/mobilité permet au Groupe de garder une longueur d'avance sur les évolutions réglementaires de demain.</p>
RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE	Risques réglementaires

3.4.2 Risques liés à l'efficacité opérationnelle

RISQUES LIES A L'EFFICACITE OPERATIONNELLE	Exécution des contrats clients
	Impact :  Probabilité d'occurrence : 
Description du risque	Gestion du risque
<p>Dans le cadre du contrat de construction (garantie de livraison au prix convenu et dans les délais convenus), le défaut, la mauvaise qualité des travaux exécutés ou le délai non respecté dans le contrat peut engendrer un risque pour le Groupe HEXAOM (pénalités de retard, réclamations client, demande de dommages et intérêts, non-paiement, surcoûts, risque de résiliation anticipée du contrat, risque d'image).</p> <p>Il est à noter que dans l'environnement actuel, les exigences clients deviennent de plus en plus complexes.</p> <p>Dans le cadre de notre contrat, une mauvaise appréciation de l'ampleur des travaux à effectuer, une sous-estimation du coût de réalisation, une mauvaise estimation des solutions techniques à mettre en œuvre peuvent entraîner un dépassement des coûts prévus ou un dépassement des délais contractuellement prévus engendrant des surcoûts et impactant potentiellement la marge des chantiers.</p> <p>La maîtrise des exigences clients et la qualité de la production sont au cœur des enjeux du Groupe.</p>	<p>Pour assurer la qualité de pilotage et d'exécution des chantiers clients, le Groupe a déployé des objectifs dans toutes les fonctions du Groupe. Ces objectifs, individualisés et mesurés, permettent de définir la stratégie et les plans d'actions à mener pour accroître les critères qualité. De plus, selon la politique régionale de marques, certaines entités ont opté pour la certification NF Maisons Individuelles.</p> <p>Les collaborateurs sont informés régulièrement de la stratégie du Groupe, de sa démarche qualité et de ses résultats par le biais notamment de lettres internes, de revues de presse spécialisées, de notes internes dédiées, de diffusion d'indicateurs qualité et de réunions de sensibilisation et d'informations.</p> <p>Des audits internes réguliers sont réalisés par la Direction Technique lors de tournées de chantier spécifiques afin de donner une vision claire, de valider l'application des procédures et de mettre en œuvre les outils complémentaires nécessaires (information et formation) pour l'atteinte de notre objectif.</p> <p>Des procédures ont également été mises en place en détaillant le processus interne depuis la vente jusqu'à la livraison d'une maison. Pour maîtriser la qualité de ses produits et services, le Groupe a élaboré des documents d'autocontrôle et une chaîne informatique. Une procédure spécifique interne détaille une liste de plus de 300 points de contrôle actualisée au fur et à mesure des évolutions techniques et réglementaires.</p> <p>Cette grille de contrôle est reprise dans un cahier technique de suivi de travaux (document strictement interne conçu par HEXAOM et utilisé actuellement dans sa 9^{ème} version initialement au format papier et désormais en version numérique sur tablette et associé à des photos des chantiers).</p> <p>Un reporting mensuel des indicateurs à risque clés (délai des chantiers, marges en cours, ...) est analysé par les directions opérationnelles et revue par la Direction afin de décider des plans d'action pertinents éventuels à mettre en place.</p>

PRESENTATION DU GROUPE

Risques et contrôle

RISQUES LIES A L'EFFICACITE OPERATIONNELLE	Défaillance dans la sécurité et l'exploitation du système d'information
	Impact :  Probabilité d'occurrence : 

Description du risque	Gestion du risque
<p>Le Groupe dispose de plusieurs systèmes d'information pour gérer les opérations son activité.</p> <p>Le progiciel du Groupe (SISCA) couvre les processus de gestion des prospects, commandes clients, suivi de chantiers (commandes, gestion des factures sous-traitants, marge à chaque stade d'évolution du chantier) jusqu'à la livraison des maisons.</p> <p>A ce progiciel, sont interfacés les systèmes d'information suivants : dessins des plans, gestion des mètres, comptabilité, ressources humaines.</p> <p>Le Groupe est confronté aux principaux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le risque de panne informatique. Les systèmes informatiques sont constitués de multiples éléments et la défaillance de l'un ou plusieurs d'entre eux pourrait causer une interruption d'activité pour un centre ou plus largement pour le Groupe, - le risque de cybercriminalité. Via la contamination (virus) ou l'intrusion dans les systèmes informatiques, la cybercriminalité peut avoir de lourdes conséquences notamment l'arrêt d'activités, le vol de données, des demandes de rançon, la perte de données ou l'atteinte à la propriété intellectuelle, - le risque d'obsolescence et d'évolutivité du système d'information. La multiplicité des solutions informatiques issues des acquisitions et l'obsolescence de certains systèmes rendent complexes les évolutions des processus et la mise en œuvre de nouveaux services. Elles sont aussi un facteur de risque supplémentaire pour les pannes et la cybercriminalité. <p>À la date du présent document d'enregistrement universel, le Groupe n'a pas fait l'objet de cyber-attaque qui impacteraient son activité.</p>	<p>Le Groupe procède à un renouvellement et une mise à jour de ses matériels et logiciels pour garantir leur maintenance. Cette politique de gestion de l'obsolescence est primordiale pour réduire les risques de panne, de cybercriminalité et pour améliorer l'évolutivité des systèmes d'information.</p> <p>Un autre élément fondamental dans la gestion des risques est la politique de standardisation et de convergence des systèmes d'information. Il est plus facile de protéger et faire évoluer des systèmes d'information standards et communs. La stratégie est d'uniformiser progressivement les systèmes d'information dans toutes les filiales.</p> <p>La gestion du risque de panne passe par la mise en œuvre d'un plan de secours informatique. Le plan comprend la gestion des procédures de sauvegarde, la redondance des systèmes critiques ainsi que la documentation et les tests des opérations de reprise. Le plan de secours se focalise sur les processus critiques du Groupe. La prévention des risques liés à la cybercriminalité est une priorité car les facteurs de risque restent une menace croissante. La priorité est la protection des systèmes de gestion de la production, l'analyse des vulnérabilités, la détection des attaques et l'organisation de la gestion des incidents. Dans ce cadre, la DSI et pratique régulièrement des tests d'intrusion pour mesurer la résistance des nouveaux systèmes mis en service en cours d'année.</p> <p>Pour se protéger, le Groupe poursuit également une politique précise de séparation des droits d'accès aux informations. La gestion des droits d'accès est synchronisée avec les systèmes de gestion RH pour garantir la précision des informations.</p> <p>Le Groupe met aussi en œuvre les préconisations requises en vue de garantir la conformité au Règlement général sur la protection des données (RGPD).</p>

RISQUES LIES A L'EFFICACITE OPERATIONNELLE	Risques d'image et de réputation
	Impact :  Probabilité d'occurrence : 
Description du risque	Gestion du risque
<p>Dans un contexte d'hypermédiatisation et de développement de l'utilisation des médias sociaux, un incident grave ou une crise mal gérée pourraient fragiliser la réputation du Groupe et son image. De plus, la position de leader occupé par le Groupe engendre une exposition forte de ce dernier et accroît ce risque réputational.</p> <p>Par ailleurs, HEXAOM peut être exposé à divers événements ou incidents graves pouvant avoir un impact significatif sur la satisfaction client et la bonne conduite des activités. Ils peuvent prendre diverses formes comme l'atteinte à la sécurité sur un chantier, le non-respect de la réglementation,... et pourraient avoir des conséquences défavorables significatives (ralentissement des travaux sur les chantiers, accroissement des coûts, retards de livraisons, ou dégradation de la confiance des clients envers la marque HEXAOM).</p>	<p>Le Groupe est soucieux de l'image de la marque HEXAOM renvoyée par les différents supports médias. Des procédés internes ont été mis en place pour maîtriser ce risque.</p> <p>Depuis les dix dernières années, le Groupe HEXAOM a renforcé sa politique de suivi de satisfaction Client en cours de chantier en mesurant systématiquement le niveau de satisfaction de ses clients pour accroître leur fidélité, leurs recommandations ou les parrainages mais également répondre au mieux à leurs besoins tout en identifiant le plus en amont possible les sources naissantes d'insatisfaction.</p> <p>Cette mesure se fait via une enquête à renseigner sur l'espace Internet personnel du client soit via une enquête téléphonique réalisée par le call center soit via un retour courrier d'une enquête « papier ». Les phases clés de cette démarche sont détaillées dans le chapitre 1 du présent document d'enregistrement universel.</p> <p>Pour 2019, le taux de recommandation après la remise des clefs est de près de 70 %.</p> <p>Parallèlement à cette démarche, le Groupe a mis en place une surveillance de toutes ses marques sur les réseaux sociaux, blog, etc. via une agence spécialisée.</p> <p>Des formations/sensibilisations des managers et dirigeants afin de mieux appréhender l'univers des médias sociaux, et leurs impacts ont également été menées.</p> <p>Enfin, l'ensemble du comité de Direction a été formé et sensibilisé à la prise de parole et aux éléments de langage à tenir dans le cadre d'une gestion de crise.</p>

PRESENTATION DU GROUPE

Risques et contrôle

RISQUES LIES A L'EFFICACITE OPERATIONNELLE		Risques liés aux acquisitions et à leur intégration
		Impact :  Probabilité d'occurrence : 
Description du risque	Gestion du risque	
Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe a réalisé de nombreuses et significatives acquisitions depuis son introduction en bourse.	Dans le cadre de ses acquisitions réalisées sur son secteur d'activité historique (construction de maisons individuelles), le Groupe a une parfaite connaissance du métier, des indicateurs clés à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation de la cible, les postes et les facteurs de risque déterminants à auditer lors de la mise en œuvre des travaux de due diligence.	
De par son expertise en matière de conduite des acquisitions et d'intégration des cibles, les acquisitions constituent l'un des piliers stratégiques du Groupe.	Les critères d'acquisition notamment la conservation des dirigeants historiques et leur intérêt au développement de la structure acquise limitent le risque de dégradation des performances.	
La mise en œuvre de cette stratégie suppose qu'HEXAOM puisse trouver des cibles appropriées et des opportunités de développement à un coût et à des conditions acceptables.	Enfin, les multiples retenus dans la valorisation des opérations de croissance externe réalisées par le Groupe demeurent très raisonnables et limitent ainsi le risque de dépréciation des Goodwill.	
Bien que le Groupe procède à une analyse de chaque cible d'acquisition, le Groupe ne peut garantir que leur évaluation et les hypothèses les concernant se révéleront exactes, l'évolution réelle pouvant être significativement différente des résultats initialement attendus.		
De manière générale, les bénéfices attendus des acquisitions futures ou réalisées pourraient ainsi ne pas se concrétiser dans les délais et aux niveaux attendus, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.		
D'autre part, la réussite de l'intégration des entreprises acquises requiert une grande implication de la part des services centraux du Groupe, ce qui est susceptible d'avoir un impact négatif sur la capacité de ces équipes à exercer leur activité quotidienne.		
Malgré les audits préalables à toute acquisition, le Groupe ne peut toutefois garantir que les documents et informations fournis lors de la due diligence sont complets, adaptés ou exacts. En particulier, il est difficile de garantir que ces travaux de due diligence aient permis d'identifier tous les risques des sociétés acquises.		
Les écarts d'acquisition (goodwill) représentent le principal poste de bilan figurant à l'actif du Groupe		
Aussi, conformément aux normes IFRS, le Groupe évalue la valeur et en cas de perte de valeur, mesure les dépréciations éventuelles des écarts d'acquisition chaque année.		

3.4.3 Risques liés aux talents

RISQUES LIES AUX TALENTS		Pénurie de sous-traitance
		Impact :  Probabilité d'occurrence : 
Description du risque	Gestion du risque	
L'activité du Groupe repose sur une multitude de sous-traitants (plus de 2 000) et de fournisseurs, dont aucun n'est exclusif. Une tension de la demande pourrait conduire à une pénurie de sous-traitants.	Le Groupe attache une grande importance à son réseau d'artisans. La réputation et la surface financière du Groupe lui permettent de fidéliser ses artisans. Cette démarche s'accompagne par un paiement rapide des factures une fois la validation de la correcte exécution de la mission accomplie.	

RISQUES LIES AUX TALENTS	Indisponibilité prolongée d'un dirigeant clé
	Impact : 
	Probabilité d'occurrence : 
Description du risque	Gestion du risque
Le départ ou la perte inattendue de l'un de ses dirigeants clés pourrait constituer un risque sur les performances de certaines entités du Groupe.	Afin de maîtriser les impacts dus au départ d'une ressource clé ou d'un dirigeant clé, le Groupe a mis en place un système managérial favorisant leur fidélisation et leur adhésion à la stratégie du Groupe.
	Les dirigeants historiques des entités acquises par le Groupe sont d'ailleurs toujours présents (sauf départ en retraite), gage d'un partage des valeurs fondatrice du Groupe.
	Par ailleurs, un plan de succession à moyen terme est prévu dans les filiales dont le départ est planifié à moyen terme.
	Enfin, la taille du Groupe et sa notoriété permettent la promotion de collaborateurs en interne mais également la possibilité d'attirer des talents issus de la concurrence.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2

1. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE	56
1.1. Composition du Conseil d'Administration au 3 avril 2020	56
1.2. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs	56
1.2. Renouvellements soumis à soumise à l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2020	59
1.3. Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants	60
1.4. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	60
1.5. Préparation de la succession des dirigeants	60
2. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	60
2.1. Organisation des travaux du Conseil d'administration	60
2.2. Mode d'exercice de la Direction générale	61
2.3. Politique de diversité au sein du Conseil d'administration	61
2.4. Administrateurs indépendants	62
2.5. Les comités spécialisés du Conseil d'administration	62
2.6. Évaluation du fonctionnement du Conseil	63
2.7. Conformité au code MiddleNext	64
3. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES	64
3.1. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	64
3.2. Procédure d'évaluation des conventions courantes	64
3.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	65
4. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS	66
4.1. Politique de rémunération	66
4.1.1 Président directeur général et directeur général délégué	66
4.1.2 Membres du conseil d'administration autres que les dirigeants	66
4.2. Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux	67
4.3. Situation contractuelle des mandataires sociaux	67
4.4. Evolution des rémunérations du président directeur général et du directeur général délégué au regard des rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société	68
4.4.1 Par rapport à la rémunération moyenne	68
4.4.2 Par rapport à la rémunération médiane	68
4.5. Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration	68
4.6. Retraites et autres avantages	69
5. OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS	69
6. STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL	69
6.1. Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)	69
6.2. Attribution gratuite d'actions	69
7. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	70
7.1. Répartition du capital et des droits de vote au 29 février 2020	70
7.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans	70
7.3. Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.233-7 du Code de commerce et L.223-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers	70
7.4. Pacte et convention d'actionnaires	70
7.5. Contrôle et accord susceptible d'entrainer un changement de contrôle	71
8. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	71
8.1. Capital social	71
8.2. Titres non représentatifs du capital	71
8.3. Titres auto-détenus	71
8.4. État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société	72
8.5. Autres titres donnant accès au capital	72
8.6. Droits potentiels sur le capital	72
8.7. Nantissement d'actions	72
8.8. Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	72
8.9. Tableau d'évolution du capital depuis la transformation de HEXAOM en S.A.	73
9. DISPOSITIONS STATUTAIRES	73
9.1. Objet social	73
9.2. Exercice social	73
9.3. Répartition statutaire des bénéfices	73
9.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	74
9.5. Assemblées générales	74
9.6. Franchissements de seuils	74
9.7. Composition du Conseil d'administration (articles 13 et 14 des statuts)	75

En application de l'article L.225-37 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit présenter à l'Assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise, qui est joint au rapport de gestion, regroupant les informations relatives à la gouvernance, à la rémunération et les éléments

susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

En matière de Code de gouvernement d'entreprise, la société HEXAOM se réfère au Code MiddleNext de gouvernement d'entreprise de septembre 2016, disponible sur le site de MiddleNext (www.middlenext.com).

1. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

1.1. Composition du Conseil d'Administration au 3 avril 2020

Les tableaux ci-après comprennent une synthèse de la composition du Conseil d'administration et de son Comité d'audit, ainsi que de la proportion de membres indépendants.

	Conseil d'Administration	Indépendant	Comité d'Audit	Année première nomination	Année échéance mandat
Patrick VANDROMME	Président Directeur Général			1984	2022
Philippe VANDROMME	Directeur Général Délégué			2000	2023
Jean-François CHENE	Administrateur	•	• ^①	2009	2023
Pierre FOUCRY	Administrateur			2016	2021
BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	Administrateur		•	2013	2021
Sophie PATURLE GUESNEROT	Administrateur	•	•	2013	2021
Maelenn NATRAL	Administrateur	•	•	2017	2021
Véronique DI BENEDETTO	Administrateur	•		2017	2022
Anthony POIRIER	Administrateur	◎		2018	2022

① Président

◎ Administrateur représentant les salariés

1.2. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs

Sont énumérés ci-après les mandats et fonctions des Administrateurs de la société HEXAOM exercés au 31 décembre 2019 et au cours des cinq dernières années. Il est précisé que les règles relatives au cumul des mandats sont respectées par les Administrateurs.

Patrick VANDROMME	Né le 9 mars 1949 - Nationalité française
Président directeur général nommé le 18 juin 1991	Echéance du mandat : 2022
Administrateur depuis le 27 juin 1984	Détient 88 304 actions HEXAOM
Dernier renouvellement : 23 mai 2018	Adresse professionnelle : 2, route d'Ancinnes 61000 ALENCON

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Petit-fils du fondateur de la société, Patrick VANDROMME a rejoint le Groupe en 1973 après des études supérieures de commerce. Après une année à la direction des ventes en tant qu'agent commercial sur la région lyonnaise, il seconde rapidement son père en tant que Directeur Général. En 1991, il est nommé Président Directeur Général. Il est à l'origine de l'introduction en Bourse de la société en mai 2000.

CONSTRUCTIONS, MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE, PCA MAISONS, MAISONS BERNARD JAMBERT, MOREL CONSTRUCTIONS, MAISONS EVOLUTION, LES MAISONS DE STEPHANIE, MAINE CONSTRUCTION, EXTRACO CREATION, BERMAX CONSTRUCTION, MAISONS PARTOUT, ADC INVEST.

- Président de la société holding et des filiales : MFC-PROU-INVESTISSEMENTS, MS PROMOTION, HEXAOM SERVICES et GROUPE HEXAOM.
- Gérant de la société filiale : SCI SAINT MARTIN.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SENIN DU GROUPE

- Directeur Général des filiales suivantes : MAISONS DE L'AVENIR, MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILAINE, MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE, MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN, OC RESIDENCES, MAISONS Berval, GHPA, MJB, MJB 18, MAISONS HORIZON, MAISONS MARCEL MILLOT, AZUR ET

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

Président des « Constructeurs et Aménageurs de la FFB », mandat ayant pris fin le 31 mars 2019.

Philippe VANDROMME

Né le 6 mars 1953 - Nationalité française

Directeur général délégué depuis le 28 mai 2002

Administrateur MFC S.A. depuis le 21 avril 2000

Dernier renouvellement : 16 mai 2019

Echéance du mandat : 2023

Détient 1 806 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 2, route d'Ancinnes
61000 ALENCON

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Petit-fils du fondateur de la société et frère du Président Directeur Général Patrick VANDROMME, Philippe VANDROMME est directeur régional Bassin Parisien et Normandie.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Directeur Général de la société filiale MAISONS LES NATURELLES

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Néant.

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

Gérant de la société Motorsport Evènement, mandat ayant pris fin le 12 avril 2018.

Jean-François CHENE

Né le 19 juillet 1954 - Nationalité française

Administrateur indépendant depuis le 28 mai 2009

Dernier renouvellement : 16 mai 2019

Echéance du mandat : 2023

Détient 10 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 14, rue Saint Victor 75005 PARIS

EXPERTISE ET EXPERIENCE

M. Jean-François CHENE, âgé de 65 ans, est diplômé de hautes études commerciales. Il a, pendant huit années, exercé des fonctions de direction au sein du Groupe Saunier DUVAL (Président durant 6 ans) avant d'être le principal actionnaire et Président Directeur Général du Groupe DUO spécialisé dans les échafaudages, les étais, les échelles et autres matériels associés.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Président SAS JFC Industrie
- Gérant JFC Support SC

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Néant.

Sophie PATURLE

Née le 14 juillet 1965 - Nationalité française

Administrateur indépendant depuis le 15 mai 2013

Dernier renouvellement : 23 mai 2017

Echéance du mandat : 2021

Détient 500 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 7-9 rue La Boétie - 75008 PARIS

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Madame Sophie PATURLE est associée fondatrice du fonds DEMETER PARTNERS, elle a une longue expérience du capital investissement où elle a occupé successivement depuis 1991 la fonction de chargée d'affaires chez BTP Capital puis directeur des participations au Crédit du Nord. De 1999 à 2005, elle était directeur associé de la Société Générale Private Equity. Auparavant, elle a exercé les fonctions d'Auditeur chez PricewaterhouseCoopers (BEFEC SA). Elle exerce également à France Invest (anciennement l'AFIC - Association Française des Investisseurs pour la croissance) les fonctions de Présidente de la commission climat.

- Membre du Conseil de Surveillance de Demeter Ventures SA (anciennement Emertec Gestion), filiale de Demeter Partners,
- Administrateur et Présidente du Comité d'Audit de l'IFPEN (Institut Français du Pétrole et des Energies Nouvelles),
- Membre du Conseil de Surveillance de Sigma Gestion SA,
- Administrateur de France Brevets SAS,
- Administrateur de Demeter Partners administrateur de ALEDIA SAS.

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

- Administrateur de l'AFIC (Association française des investisseurs pour la croissance),
- Membre du conseil d'administration de Heurtey Petrochem depuis mars 2017,
- Membre du conseil de surveillance de COOLTECH APPLICATIONS

**BPCE, Représenté par
M. Olivier COLONNA d'ISTRIA**

Administrateur depuis le 15 mai 2013

Dernier renouvellement : 23 mai 2017

Né le 25 novembre 1959 - Nationalité française

Echéance du mandat : 2021

Détient 6 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 10 boulevard de Grenelle -
75740 PARIS CEDEX 15

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Olivier COLONNA D'ISTRIA, 60 ans, ancien élève de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, est diplômé d'un DEA de droit des affaires.

Après avoir débuté sa carrière à la Caisse centrale de coopération économique en 1982, il intègre rapidement la Banque Paribas (1983-1993) au sein de la direction des financements immobiliers. Il rejoint le Groupe Caisse d'Epargne en 1994 en prenant ses fonctions à la direction de la Socfim, filiale spécialisée dans le financement de la promotion immobilière. Il y exerce successivement les fonctions de directeur des participations, de directeur central en charge du développement, et devient président du directoire en 2005.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Président du Directoire de SOCFIM - Société Centrale pour le Financement de l'immobilier,
- Président du conseil d'administration et Directeur Général de Axe Développement,

- Gérant de SODEPA - Société de Patrimoine Foncier et Immobilier,
- Représentant permanent de SOCFIM gérant de MIFCOS Participations,
- Représentant permanent de SOCFIM gérant de SPI - Socfim Participations Immobilières,
- Administrateur de SAS CEPAC IMMOBILIER.

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Conseil d'Administration de BPCE Maroc Immobilier,
- Président du conseil d'administration de Ecureuil Immo +,
- Président du conseil d'administration de Actif Immo exploitation,
- Gérant de Axe Participations,
- Président de SAS GCE Foncier Coinvest,
- Représentant permanent de BPCE membre du Conseil de Surveillance de CILOGER.

Pierre FOUCRY

Né le 24 juillet 1972 - Nationalité française

Administrateur depuis le 20 septembre 2016

Dernier renouvellement : 23 mai 2017

Echéance du mandat : 2021

Détient 6 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 50, avenue Pierre Mendès France - 75201 PARIS CEDEX 13

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Pierre FOUCRY est âgé de 47 ans. Diplômé de Sciences Po Paris en 1996, il débute sa carrière en tant qu'analyste, chez Arthur Andersen, puis Schroders. En 1999, il intègre Citigroup, où il se spécialise en fusions-acquisitions au sein du groupe institutions financières. En 2004, il rejoint Mediobanca où il occupe les fonctions de directeur exécutif jusqu'en 2012. Il entre chez Natixis en 2013 comme Managing Director, responsable du M&A Institutions Financières. En juin 2014, il devient directeur de la Planification et des Opérations stratégiques à BPCE. En novembre 2016, il est nommé directeur du pilotage et de la stratégie, sous la responsabilité du directeur général en charge des finances, de la stratégie et des affaires juridiques du Groupe BPCE. Il rejoint le comité exécutif du Groupe BPCE.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Membre du Conseil d'administration, membre du Comité des risques, membre du Comité d'audit du Crédit Foncier de France (SA)
- Membre du Conseil de surveillance de Fidor Bank (AG), société de droit Allemand
- Président de la SAS et Président du Conseil d'administration de ISSORIA
- Représentant permanent de BPCE, administrateur de BPCE International (SA)
- Membre du Conseil d'administration de SOPASSURE (SA)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Représentant permanent de BPCE, administrateur de la SAS VIGEO, mandat ayant pris fin le 30 mars 2018
- Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'Audit de la Banque BCP (SA), mandat ayant pris fin le 17 mars 2017
- Membre du Conseil de surveillance de Volk Romania, mandat ayant pris fin le 7 avril 2015

Maëlenn NATRAL

Née le 26 juin 1976 - Nationalité française

Administrateur indépendant depuis le 23 mai 2017

Echéance du mandat : 2021

Détient 6 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 7, rue Alain CHARTIER 75015 PARIS

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Maëlenn NATRAL est associée chez Cobalt Partners, cabinet d'Executive Search dédié à la communauté entrepreneuriale, depuis 2013.

Diplômée du DESS Finance d'Entreprise et Ingénierie Financière de l'université Paris-Dauphine, elle a une large expérience du capital-investissement, commençant sa carrière en 2000 dans l'équipe Financements d'Acquisitions du groupe bancaire KBC à Paris avant de rejoindre en 2005 l'équipe parisienne de Silverfleet

Capital, un fonds d'investissement LBO mid-market paneuropéen, en tant que directeur de participations.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

Gérante de la société ALEO Conseil.

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

Néant

Véronique DI BENEDETTO

Née le 05 janvier 1961 - Nationalité française

Administrateur indépendant depuis le 23 mai 2017

Echéance du mandat : 2022

Dernier renouvellement : 23 mai 2018

Détient 200 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 86, rue de Miromesnil - 75008 PARIS

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Diplômée de l'ESCP Europe, Véronique DI BENEDETTO a occupé différents postes de Direction générale en France et à l'International dans des sociétés informatiques.

Elle est actuellement Vice-Présidente France d'Econocom et membre du Conseil d'administration du groupe, spécialisé dans la transformation numérique des entreprises.

Administratrice du Syntec Numérique, elle soutient aussi des projets entrepreneurial innovants, et à ce titre, elle est membre du Comité stratégique de plusieurs start ups dans le numérique.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

Directeur Général de CINEOLIA SAS (filiale d'Econocom).
Vice-présidente France d'ECONOCOM SE.

Membre du Conseil d'administration :

- d'Econocom groupe SE,
- d'Exaprobe SAS (filiale d'Econocom),
- Alterway SAS,
- du Syntec Numérique, vice-présidente,
- de l'association 100 000 entrepreneurs..

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

Membre du conseil d'administration de Passerelles Numériques,
Membre du conseil d'administration de l'association Talents du numérique

Anthony POIRRIER

Né le 15 janvier 1980 - Nationalité française

Administrateur depuis le 29 juin 2018

Echéance du mandat : 2022

Détient 36 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 2 route d'Ancinnes - 61000 ALENCON

EXPERTISE ET EXPERIENCE

Anthony POIRRIER est âgé de 40 ans. Il a rejoint Hexaom en 2004 après 2 ans de mission chez BNP Paribas Epargne Entreprise. Responsable des développements informatiques, il supervise la création de l'ERP interne. En juin 2018, il est élu administrateur représentant les salariés par le comité d'entreprise.

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- néant

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIERES ANNÉES

- néant

1.2. Renouvellements soumis à soumise à l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2020

Aucun mandat d'administrateur ne vient en renouvellement cette année.

1.3. Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants

Les seuls liens familiaux existants entre les membres du Conseil d'Administration sont les suivants : Monsieur Patrick VANDROMME, Président Directeur Général et Monsieur Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué sont frères.

A la connaissance de la Société, aucun des membres du Conseil et de la Direction générale, n'a fait l'objet, au cours des cinq dernières années, de condamnation pour fraude, ou n'a été associé à une faillite, mise sous

séquestre ou une liquidation judiciaire, ni fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire, ni n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou d'intervenir dans la conduite des affaires d'un émetteur.

1.4. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale à l'égard de la société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés ou autres devoirs.

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas

d'autre restriction acceptée par certains membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la société que celles mentionnées au paragraphe 7.4 du présent Document d'enregistrement universel.

Aucun contrat de service ne lie les membres du Conseil d'Administration ou de la Direction Générale à la société ou à l'une de ses filiales.

Le Conseil, lors de sa délibération du 28 novembre 2013, a modifié son règlement intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organise précisément le fonctionnement du conseil.

1.5. Préparation de la succession des dirigeants

Le sujet de la succession des Dirigeants a déjà fait l'objet de réflexions au sein du Conseil. La cinquième

génération est en place depuis plus de 10 ans au sein de l'entreprise familiale.

2. CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Organisation des travaux du Conseil d'administration

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration. Le Conseil d'administration comptait neuf administrateurs au 31 décembre 2019 dont un administrateur représentant les salariés.

La durée des mandats d'administrateur est de quatre ans.

Deux représentants du Comité social et économique participent aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.2312-72 du Code du travail. Madame Sylvie MAIGNAN et Madame Isabelle CIVEYRAC ont été désignées en cette qualité le 17 septembre 2019 pour une période expirant lors des élections des représentants du personnel dans le courant de l'année 2023.

Le règlement intérieur précise que le Conseil d'administration, outre les attributions spécifiques qui lui sont dévolues par les dispositions législatives et réglementaires (la « Loi ») et les statuts de la Société, examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment :

- détermine les orientations stratégiques de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre,
- se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent,
- définit la politique de communication financière de la société,
- veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés,
- procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns, et notamment au contrôle de la gestion,
- autorise les cautions, avals et garanties donnés par des sociétés autres que celles exploitant des établissements bancaires ou financiers dans les conditions prévues à l'article R. 225-28 du Code de commerce,
- définit la politique de rémunération de la Direction Générale et le cas échéant, répartit entre les administrateurs le montant global de la rémunération décidée par l'assemblée.

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à

l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. Le Conseil d'administration procède en outre aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Les administrateurs peuvent en outre se faire communiquer préalablement à toute réunion les documents complémentaires qu'ils estiment utiles.

En outre, chaque administrateur peut bénéficier s'il le souhaite, d'une formation complémentaire sur les spécificités de l'entreprise et de ses métiers.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises. Le niveau de participation aux réunions est considéré comme très satisfaisant. Les taux de participation individuels aux séances du Conseil d'administration et des différents Comités sont détaillés ci-après :

Taux de participation	Conseil d'Administration	Comité d'Audit
Patrick VANDROMME	100%	N/A
Philippe VANDROMME	80%	N/A
Jean-François CHENE	100%	75%
Sophie PATURLE GUESNEROT	100%	75%
BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	80%	75%
Pierre FOUCRY	40%	N/A
Maelenn NATRAL	100%	100%
Véronique DI BENEDETTO	100%	N/A
Anthony POIRRIER	100%	N/A
	89%	84%

Le Conseil d'administration au cours de l'exercice a ainsi notamment :

- arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les comptes semestriels 2019

2.2. Mode d'exercice de la Direction générale

La Direction générale de la Société est assumée, depuis la modification de son mode de gestion et d'administration en 1978, par le Président du Conseil d'administration.

Jusqu'à présent, ce mode d'exercice a toujours paru correspondre le mieux à l'image et aux besoins de la Société. Il permet également de répondre avec efficacité et réactivité aux enjeux auxquels la Société se trouve confrontée et d'assurer, une coordination et une cohésion efficiente et cohérente avec l'organisation du Groupe. Ce fonctionnement s'exerce dans le respect des prérogatives des différents organes sociaux.

Le Président du Conseil d'administration est élu par le Conseil d'administration parmi ses membres personnes physiques pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Président doit être âgé de moins de 72 ans et une modification de l'âge limite est proposée à l'occasion de l'assemblée du 26 mai 2020 pour porter la limite d'âge à 75 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le dirigeant mandataire social exécutif concerné est réputé démissionnaire d'office.

2.3. Politique de diversité au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration veille à ce que la sélection des membres qui le composent lui permette d'assurer une diversité de compétences et d'expériences en lien avec ses activités.

ainsi que les chiffres d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2019 ;

- arrêté l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale mixte aux fins d'approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, renouvelé les mandats de deux administrateurs, modifié les statuts pour adopter une nouvelle dénomination sociale, renouvelé certaines délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration ;
- examiné et approuvé en février 2019 le budget 2019 du Groupe ;
- procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, débattu de la mise en place de financements adaptés, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle ;
- délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe ;
- débattu des principaux projets de croissance externe ;
- arrêté la rémunération du Président-Directeur général et réparti les jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration ;
- autorisé l'émission de garanties ;
- décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions.

De plus, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président-Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil a également procédé le 28 mai 2002, à la nomination de Monsieur Philippe VANDROMME en tant que Directeur Général Délégué. Ce dernier est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société.

Ainsi, le Conseil est composé de membres ayant des compétences et une expérience significative à des postes de direction et postes clés dans les domaines de la finance, de la promotion immobilière, de la construction de maisons individuelles, de

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

l'environnement et du digital, autant de secteurs stratégiques pour l'exploitation et le développement du groupe.

Le groupe a une dimension exclusivement française, de sorte qu'il est privilégié des membres ayant une connaissance approfondie de l'économie française. Ainsi actuellement tous les membres sont de nationalité française.

Il n'est pas fixé d'objectif en termes d'âge des membres, le Conseil souhaitant privilégier la richesse et la complémentarité en termes d'expertises et d'expérience de ses membres. Actuellement, les administrateurs ont entre 40 et 71 ans avec une moyenne de 56 ans.

Le Conseil recherche également une représentation équilibrée des hommes et des femmes.

A cet égard et hors l'administrateur représentant les salariés, le Conseil d'administration comptait, au

31 décembre 2019, trois femmes et cinq hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation du Conseil d'administration est ainsi de 38% respectant la loi Copé-Zimmermann adoptée en janvier 2011, l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe n'étant pas supérieur à deux (articles L 225-27-1 et L 225-18-1 du Code de commerce).

Le Conseil est également attentif à la présence d'administrateurs indépendants actuellement au nombre de 4 sur un Conseil composé de 9 membres dont un administrateur représentant les salariés. Ce chiffre excède le nombre de 2 recommandé par le Code Middlenext auquel la société se réfère (R3 du Code Middlenext).

Des progrès sont réalisables en matière de mixité au sein des instances dirigeantes du groupe qui y demeure attentif.

2.4. Administrateurs indépendants

La recommandation n°3 du code Middlenext prévoit de tester 5 critères qui permettent de justifier de l'indépendance des membres du Conseil, caractérisée par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale susceptible d'altérer l'indépendance de

jugement. En application de ces critères, le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2019, quatre membres indépendants sur huit, hors l'administrateur représentant les salariés.

	Patrick VANDROMME	Philippe VANDROMME	Jean-François CHENE	Sophie PATURLE GUESNEROT	BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA	Pierre FOUCRY	Maelenn NATRAL	Véronique DI BENEDETTO	Anthony POIRIER
1- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
2- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc)	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui
3- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif	Non	Non	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui
4- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
5- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaires aux comptes de l'entreprise	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Conclusion du Conseil sur la qualification d'indépendance ou non des administrateurs : Quatre administrateurs sont qualifiés Non d'indépendants par le Conseil d'Administration	Non indépendant	Non indépendant	Indépendant	Indépendant	Non indépendant	Non indépendant	Indépendant	Indépendant	Non indépendant

2.5. Les comités spécialisés du Conseil d'administration

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que, sur proposition de son Président, peuvent être créés des comités dont le Conseil fixe la composition et les attributions aussi souvent que l'intérêt social l'exige.

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société avait amené le Conseil d'Administration à renoncer à la création de commissions et, pour satisfaire à l'obligation légale de mise en place d'un Comité d'Audit, le Conseil, au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, avait décidé que le Conseil d'Administration remplirait cette fonction, considérant que ce dernier, dans sa composition à cette date comprenait deux administrateurs indépendants (quatre à ce jour).

Compte tenu de l'évolution du Groupe, le Conseil d'Administration a néanmoins instauré un Comité d'Audit lors de sa séance du 8 février 2012.

Le Comité d'audit est composé au 31 décembre 2019 de quatre administrateurs nommés par le Conseil d'administration et dont aucun n'est dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2019 : Messieurs Jean-François CHENE (Président) et Olivier COLONNA D'ISTRIA représentant la société BPCE ainsi que Mesdames Sophie PATURLE et Maelenn NATRAL.

Le Comité d'audit remplit les fonctions du comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce. Le Comité peut faire appel à des experts extérieurs s'il le souhaite. Les Commissaires aux comptes sont conviés à l'ensemble des réunions du Comité. Il a pour principales missions dans le cadre ou en complément des missions qui lui sont conférées par la Loi :

Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

Concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne :

- Procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion et donner un avis ;
- S'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- Vérifier le traitement comptable de toute opération significative ;
- Examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- S'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la Direction ;
- Examiner le périmètre des sociétés consolidées et le cas échéant les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses ;
- Procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable ; et
- Présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière.

Concernant le contrôle externe :

- Soumettre au Conseil d'administration des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes) ;
- Analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention, leurs recommandations et les suites qui leur sont données ;
- Approuver, dans le cadre des dispositions de l'article L.822-11-2 du Code de commerce, les services rendus par les Commissaires aux comptes ou leurs réseaux autres que la certification des comptes et ceux rendus

obligatoirement par les Commissaires aux comptes au titre de la réglementation applicable dès lors qu'ils ne portent pas sur des missions interdites et dans ce cadre donner chaque année délégation au dirigeant mandataire social exécutif, d'ordonner et approuver le budget, des missions autorisées par le Comité dans le cadre des services fournis par les Commissaires aux comptes ou leur réseau ; et

- Examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil d'administration ainsi que toute question d'indépendance ou de conflit d'intérêts qui seraient portée à sa connaissance.

Concernant la communication financière :

- Procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).

Tous les membres du Comité possèdent une compétence dans le domaine financier ou comptable et sont tous indépendants au regard des critères d'indépendance visés par le Code Middlenext à l'exception de BPCE.

Le Comité d'audit s'est réuni quatre fois en 2019 en présence du Directeur financier Groupe. Les Commissaires aux comptes ont assisté à l'ensemble des réunions. Le Comité d'audit a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018, les comptes semestriels au 30 juin 2019. Le Comité a régulièrement suivi le déroulement des travaux conduits par la Direction Financière, les conclusions des différents audits internes et externes réalisés dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations. La mise en œuvre de l'évolution normative des IFRS avec notamment l'application de la norme IFRS16 et le traitement des entrées de périmètre ont également fait l'objet de points spécifiques.

Il n'existe pas d'autres comités.

2.6. Évaluation du fonctionnement du Conseil

Afin de se conformer à la recommandation n°11 du Code de gouvernance Middlenext, les administrateurs sont invités chaque année à s'exprimer sur le

fonctionnement du Conseil et sur la préparation de ses travaux.

2.7. Conformité au code MiddleNext

Recommandation du code	Conforme	Non conforme
Recommandation 1: déontologie des membres du Conseil	X	
Recommandation 2 : conflit d'intérêts	X	
Recommandation 3 : composition du Conseil – présence de membres indépendants	X	
Recommandation 4 : information des membres du Conseil	X	
Recommandation 5 : organisation des réunions du Conseil et des Comités	X	
Recommandation 6 : mise en place de Comités	X	
Recommandation 7 : mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	X	
Recommandation 8 : choix de chaque administrateur	X	
Recommandation 9 : durée des mandats des membres du Conseil	X	
Recommandation 10 : rémunération de l'administrateur	X	
Recommandation 11 : mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	X	
Recommandation 12 : relation avec les actionnaires	X	
Recommandation 13 : définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	X	
Recommandation 14 : préparation de la succession des dirigeants	X	
Recommandation 15 : cumul contrat de travail et mandat social	X	
Recommandation 16 : indemnités de départ	X	
Recommandation 17 : régimes de retraite supplémentaires	X	
Recommandation 18 : stock-options et attributions gratuites d'actions	X	
Recommandation 19 : revue des points de vigilance	X	

3. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES

Les rapports relatifs aux exercices 2016, 2017 et 2018 sont incorporés par référence.

La note 6.4 des « États financiers consolidés au 31 décembre 2019 » figurant au chapitre 3 « Rapport Financier 2019 » du présent Document d'enregistrement universel, précise les informations relatives aux parties liées. Hormis la convention de

tenue de comptabilité effectuée par la Société pour la holding de contrôle MFC PROU-INVESTISSEMENTS pour un montant annuel de 1 000 €uros H.T., il n'existe pas d'autres opérations avec les apparentés.

Les conventions réglementées sont présentées dans le rapport des Commissaires aux comptes ci-dessous.

3.1. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

Aucune convention entre d'une part, le président directeur général, le directeur général délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, directement ou indirectement, et d'autre part

une société contrôlée par HEXAOM au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

3.2. Procédure d'évaluation des conventions courantes

HEXAOM apprécie le caractère courant d'une opération au regard des critères suivants :

- conformité à l'objet social,
- la convention relève de l'activité ordinaire de la société,
- répétition et/ou habitude tout en prenant en compte les circonstances qui entourent la conclusion de la convention,
- pratique usuelle pour des sociétés placées dans une situation similaire,
- la convention présente un faible enjeu financier pour autant que la faible contrepartie financière corresponde à des conditions normales et que la

convention ne revêt pas un enjeu significatif pour les co-contractants.

HEXAOM apprécie le caractère normal des conditions d'une opération au regard des critères suivants :

- similarité des conditions économiques ou financières à des pratiques de marché (dans et hors groupe),
- équilibre des avantages réciproques (prix mais aussi toutes les conditions de l'opération : ex : délais de règlement, garanties, etc).

3.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société HEXAOM

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverte à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprecier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVEDS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

À Paris La Défense et Saint Herblain, le 30 avril 2020
Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Simon Lubais
Associé

Béatrice de Blauwe
Associée

Alexis Levasseur
Associé

4. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, la présente section expose la politique de rémunération des mandataires sociaux.

Les projets de résolutions relatifs au vote ex-ante, au vote ex-post de l'article L 225-100 II du Code de

commerce et au vote ex-post de l'article L 225-100 III du Code de commerce sont présentés au chapitre 5 du présent document d'enregistrement universel et constituent les résolutions 7 à 13.

4.1. Politique de rémunération

A titre préliminaire, il est rappelé que Hexaom est une société familiale depuis sa constitution en 1919, le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué représentant la quatrième génération à la direction de l'entreprise et dans l'actionnariat majoritaire de l'entreprise par l'intermédiaire de la société holding MFC Prou-Investissements. Ce caractère familial a une influence sur l'ensemble de la politique de rémunération des mandataires sociaux notamment la manière dont elle respecte l'intérêt social et contribue à la stratégie commerciale ainsi qu'à la pérennité de la société.

4.1.1 Président directeur général et directeur général délégué

La Société se conforme à la recommandation n°13 du Code MiddleNext pour la détermination des rémunérations des dirigeants : les principes de détermination de ces rémunérations répondent aux critères d'exhaustivité, d'équilibre, de benchmark, de cohérence, de lisibilité des règles, de mesure et de transparence.

Les principes et règles arrêtés par le Conseil d'Administration qui déterminent les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux dirigeants sont les suivants :

Rémunération fixe mensuelle

Les mandataires sociaux dirigeants de la société HEXAOM perçoivent une rémunération fixe au titre du mandat social ou du contrat de travail qu'ils exercent.

La rémunération fixe mensuelle de M. Patrick VANDROMME, Président Directeur Général, au titre de son mandat a été revue par le conseil d'administration en 2019 en raison de la liquidation par M. Patrick VANDROMME de ses droits à la retraite à compter du 1^{er} juillet 2019 et s'élève à 6 700 € sur 12 mois. Cette rémunération fixe mensuelle est revalorisée pour 2020 à montant de 6 760 €.

La rémunération fixe mensuelle de M. Philippe VANDROMME, Président Directeur Général Délégué, au titre de son mandat s'élève à 152 € sur 12 mois. La rémunération fixe mensuelle au titre de son contrat de travail s'élève à 9 986 € sur 13 mois. Cette dernière est revalorisée pour 2020 à montant de 10 076 €.

Rémunération variable annuelle

M. Patrick VANDROMME ne perçoit plus de rémunération proportionnelle étant précisé qu'elle était, jusqu'en 2019, égale à 1% du résultat opérationnel consolidé (sans plancher, ni plafond) mais que M. Patrick VANDROMME y avait renoncé en raison de considérations conjoncturelles au titre des exercices 2014 à 2019.

La rémunération proportionnelle de M. Philippe VANDROMME, directeur général délégué, est égale à 0,11% du résultat opérationnel consolidé (sans plancher, ni plafond).

Autres rémunérations

Depuis mai 2017, M. Patrick VANDROMME bénéficie d'un véhicule de fonction.

Depuis l'exercice 2017, les mandataires sociaux dirigeants de la société HEXAOM ne perçoivent aucun jeton de présence au titre de leur fonction d'Administrateur.

Rémunération en actions

Il n'a pas été attribué de rémunération en actions.

Période de report et possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable

Il n'y a pas de période de report ni de possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable.

Durée du mandat

La durée du mandat du président du conseil d'administration est égale à la durée de son mandat d'administrateur à savoir 4 ans. La durée du mandat de directeur général est égale à la durée du mandat d'administrateur, à savoir 4 ans.

La durée du mandat du directeur général délégué est égale à la durée du mandat du directeur général.

Indemnités, avantages et rémunérations accordés à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions

Il n'existe pas d'indemnités, d'avantages et/ou rémunérations de cette nature.

Indemnité de non-concurrence

Il n'existe pas d'indemnité de cette nature.

4.1.2 Membres du conseil d'administration autres que les dirigeants

Les membres du conseil d'administration, autres que le président du conseil d'administration et le directeur général délégué, ne perçoivent aucune autre rémunération que la rémunération appelée anciennement « jetons de présence », de la part de la Société et des sociétés du Groupe et dont le montant global est fixé annuellement par l'assemblée générale.

Le montant de la somme fixe allouée aux administrateurs par l'assemblée générale chaque année est réparti selon les règles suivantes : seuls les administrateurs qualifiés d'indépendant perçoivent une quote-part de la somme en fonction de leur participation effective aux réunions du Conseil d'administration (sans franchise d'absence) en application de la recommandation R10 du Code MiddleNext.

Les règles de répartition entre les administrateurs ont été confirmées à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration du 16 mai 2019 et elles sont en vigueur depuis 2017.

Pour 2020, il est proposé à l'Assemblée générale de reconduire l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs de 40 000 euros, qui serait répartie selon les mêmes règles que celles fixées ci-dessus.

4.2. Montants des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

Les dirigeants mandataires sociaux sont Monsieur Patrick VANDROMME en ses qualités de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et Monsieur Philippe VANDROMME en sa qualité de Directeur général délégué.

Les rémunérations mentionnées ci-après le sont au titre des exercices 2018 et 2019.

Patrick VANDROMME, Président du Conseil d'administration et Directeur Général

Montants bruts (€)	2019	2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice	207 544	215 602
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	207 544	215 602

Montants bruts (€)	Montants dus	2019	Montants versés	Montants dus	2018	Montants versés
Rémunération fixe	202 264	202 264		210 322	210 322	
Rémunération variable annuelle	-	-		-	-	
Rémunération variable pluriannuelle	-	-		-	-	
Rémunération exceptionnelle	-	-		-	-	
Jetons de présence	-	-		-	-	
Avantages en nature ⁽¹⁾	5 280	5 280		5 280	5 280	
TOTAL	207 544	207 544		215 602	215 602	

⁽¹⁾ Mise à disposition d'un véhicule de fonction depuis mai 2017

Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué

Montants bruts (€)	2019	2018
Rémunérations dues au titre de l'exercice	160 980	155 558
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	160 980	155 558

Montants bruts (€)	Montants dus	2019	Montants versés	Montants dus	2018	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	131 073	131 073		115 922	115 922	
Rémunération variable annuelle	29 907 ⁽²⁾	39 636		39 636	47 471	
Rémunération variable pluriannuelle	-	-		-	-	
Rémunération exceptionnelle	-	-		-	-	
Jetons de présence	-	-		-	-	
Avantages en nature	-	-		-	-	
TOTAL	160 980	170 709		155 558	163 393	

⁽¹⁾ Monsieur Philippe VANDROMME occupe également la fonction de Directeur Régional de la région « Bassin Parisien », fonction prépondérante qu'il exerceait déjà avant sa nomination en tant que Directeur Général Délégué. Il bénéficie donc d'un cumul entre son contrat de travail à durée indéterminée et son mandat social. Au titre de son mandat social, M. Philippe VANDROMME perçoit une indemnité fixe mensuelle de 152,45 Euros sur 12 mois.

⁽²⁾ Le versement de la rémunération variable due au titre de l'exercice 2019 sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale de la société du 26 mai 2020 (résolution n°13).

Aucune rémunération autre que celles mentionnées dans ce tableau n'a été versée aux dirigeants mandataires sociaux par le Groupe HEXAOM.

4.3. Situation contractuelle des mandataires sociaux

Dirigeants Mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire ⁽¹⁾		Indemnités ou avantages		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Patrick VANDROMME, Président Directeur Général		X		X		X		X
Philippe VANDROMME, Directeur Général Délégué	X		X			X		X

⁽¹⁾ Mêmes avantages que pour l'ensemble des collaborateurs de la Société (cf. point 4.6).

4.4. Evolution des rémunérations du président directeur général et du directeur général délégué au regard des rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société

4.4.1 Par rapport à la rémunération moyenne

	2015	2016	Exercice 2017	2018	2019
Rémunération moyenne⁽¹⁾	33 062	34 398	34 993	36 184	39 640
Patrick VANDROMME	206 378	208 272	213 078	215 602	207 544
<i>Ratio rem./rem. moyenne</i>	6,2	6,1	6,1	6,0	5,2
Philippe VANDROMME	146 390	139 142	142 436	163 393	170 709
<i>Ratio rem./rem. moyenne</i>	4,4	4,0	4,1	4,5	4,3

(1) La rémunération moyenne s'entend de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de HEXAOM autres que les mandataires sociaux

4.4.2. Par rapport à la rémunération médiane

	2015	2016	Exercice 2017	2018	2019
Rémunération médiane⁽¹⁾	28 886	29 310	30 068	30 693	34 067
Patrick VANDROMME	206 378	208 272	213 078	215 602	207 544
<i>Ratio rem./rem. médiane</i>	7,1	7,1	7,1	7,0	6,1
Philippe VANDROMME	146 390	139 142	142 436	163 393	170 709
<i>Ratio rem./rem. médiane</i>	5,1	4,7	4,7	5,3	5,0

(1) La rémunération médiane s'entend de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de HEXAOM autres que les mandataires sociaux

4.5. Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que la rémunération appelée anciennement « jetons de présence », au titre de l'exercice 2019, de la part de la Société et des sociétés du Groupe.

Le tableau ci-après présente le montant global attribué à chaque administrateur avec une comparaison par rapport à l'exercice antérieur.

L'enveloppe maximale des jetons de présence a été fixée par l'Assemblée générale du 16 mai 2019 à 40 000 euros.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants versés au cours de l'exercice 2018
BPCE		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Pierre FOUCRY - Administrateur		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Jean-François CHENE - Administrateur		
Jetons de présence	10 000	8 000
Autres rémunérations	-	-
Madame Sophie PATUSLE - Administrateur		
Jetons de présence	10 000	8 000
Autres rémunérations	-	-
Madame Maelenn NATRAL - Administrateur		
Jetons de présence	10 000	10 000
Autres rémunérations	-	-
Madame Véronique DI BENEDETTO - Administrateur		
Jetons de présence	10 000	8 000
Autres rémunérations	-	-
Monsieur Anthony POIRRIER - Administrateur		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	40 000	34 000

4.6. Retraites et autres avantages

En vertu d'un contrat régi par le Code des Assurances, HEXAOM S.A. fait bénéficier les salariés et dirigeants d'un régime de retraite additionnelle, dont les caractéristiques sont les suivantes :

1. Intitulé de l'engagement considéré : contrat de retraite supplémentaire à cotisations définies à adhésion obligatoire ;
2. Référence aux dispositions légales permettant d'identifier le régime correspondant : article 83 du Code Général des Impôts ;
3. Conditions d'entrée dans le régime et autres conditions pour pouvoir en bénéficier : tout collaborateur dont le salaire brut annuel de base dépasse quatre plafonds annuels de la sécurité sociale (soit 162 096 euros bruts par an au titre de l'année 2019) ;
4. Modalités de détermination de la rémunération de référence fixée par le régime concerné et servant à calculer les droits des bénéficiaires : salaire brut de base annuel plafonné à huit plafonds annuels de la sécurité sociale (soit 324 192 euros bruts par an au titre de l'année 2019) ;
5. rythme d'acquisition des droits : trimestriel à terme échu ;

6. Existence d'un plafond, montant et modalités de détermination de celui-ci : 16 % du salaire brut de base annuel compris entre 4 et 8 fois le plafond de la Sécurité sociale (tranche C) (soit au maximum 16 % d'une tranche de salaire égale 324 192 euros bruts par an au titre de l'année 2019) ;
 7. Modalités de financement des droits : financement externalisé auprès d'une compagnie d'assurance à laquelle est versée chaque trimestre une cotisation ;
 8. Montant de la rente annuelle à la date de la clôture : M. Philippe VANDROMME sera bénéficiaire d'une rente annuelle supplémentaire d'un montant de 834 euros (valeur de la rente au 31/03/2018 calculée sur un âge de liquidation de la retraite à 67 ans)
 9. Charges fiscales et sociales pesant sur le régime : contribution rentrant dans l'assiette de calcul du forfait social au taux de 20 %.
- La société n'a pris aucun autre engagement particulier en matière d'indemnités qui seraient dues à ses mandataires en raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

5. OPÉRATIONS SUR TITRES RÉALISÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

À la connaissance de la Société, les mandataires sociaux, les dirigeants du Groupe et les personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire

et financier soumis à déclaration spontanée de leurs opérations sur titres, n'ont effectué en 2019 aucune opération.

6. STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

6.1. Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)

Aucun plan d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est en vigueur en faveur des dirigeants mandataires sociaux.

6.2. Attribution gratuite d'actions

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'est en vigueur en faveur des dirigeants mandataires sociaux.

7. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

7.1. Répartition du capital et des droits de vote au 29 février 2020

La répartition du capital de la société HEXAOM, à la date du 29 février 2020, et à la connaissance de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Actions		Vote	
	Nombre	%	Nombre	%
MFC PROU-INVESTISSEMENTS*	3 540 800	51,04	3 540 800	51,70
Patrick VANDROMME	88 304	1,27	88 304	1,29
<i>De concert</i>	3 629 104	52,31	3 629 104	52,99
Aline VANDROMME	100 000	1,44	100 000	1,46
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT**	25 788	0,37	25 788	0,38
Public & divers	3 094 138	44,60	3 094 138	45,18
Autodétention	88 563	1,28		0,00
TOTAL	6 937 593	100,00	6 849 030	100,00

* MFC PROU-INVESTISSEMENTS = holding de gestion de la famille VANDROMME

** BTP CAPITAL INVESTISSEMENT = société de capital risque (Groupe Crédit Coopératif) entrée au capital de MFC en 1994

A la connaissance de la société, aucun actionnaire dont les titres sont inscrits au nominatif autre que ceux mentionnés ci-dessus ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote et il n'existe pas de pacte d'actionnaires autre que celui désigné au point 7.4.

7.2. Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans

Actionnaires	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
MFC PROU-INVESTISSEMENTS	51,04%	51,71%	51,04%	51,70%	51,04%	51,70%
Patrick VANDROMME	1,27%	1,29%	1,27%	1,29%	1,27%	1,29%
Aline VANDROMME	1,44%	1,46%	1,44%	1,46%	1,44%	1,46%
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	0,37%	0,38%	0,37%	0,38%	0,37%	0,38%
Public & divers	44,57%	45,16%	44,60%	45,18%	44,60%	45,18%
Autodétention	1,30%	0,00%	1,28%	0,00%	1,28%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

7.3. Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.233-7 du Code de commerce et L.223-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Au cours de l'exercice 2019

Par courrier reçu le 3 décembre 2019, la société anonyme Axxion (15 rue de Flaxweiller, L-6776 Grevenmacher, Grand-Duché de Luxembourg), agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi à la baisse, le 29 novembre 2019, le seuil de 5% du capital et des droits

de vote de la société HEXAOM et détenir, pour le compte desdits fonds, 346 712 actions HEXAOM représentant autant de droits de vote, soit 4,99 % du capital et des droits de vote de cette société.

Ce franchissement de seuils résulte d'une cession d'actions sur le marché.

7.4. Pacte et convention d'actionnaires

Certains actionnaires de la société HEXAOM ont signé en date des 14 et 15 mars 2017, un pacte d'actionnaires contenant engagement collectif de conservation de titres conformément aux articles 787 B et 885 I Bis du Code Général des Impôts, aux termes duquel ils se sont engagés à conserver collectivement 3.590.910 actions représentant ainsi 51,76 % des droits financiers et 52,43 % des droits de vote.

Cet engagement collectif concertant est conclu pour une durée de 24 mois à compter de son enregistrement auprès de la Recette des impôts des Entreprises d'Alençon. Il sera ensuite prorogé tacitement d'année en année.

Cet engagement collectif de conservation des titres a été conclu entre :

- Monsieur Patrick VANDROMME (88 304 actions),
- Monsieur Philippe VANDROMME (1 806 actions),
- Et la société MFC Prou Investissements (3 540 800 actions).

La société GCE FONCIER COINVEST a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de BCPE le 21 décembre 2017. BPCE a déposé à l'AMF le 28 décembre 2017 et le 3 janvier 2018 un acte d'adhésion inconditionnelle au pacte d'associés relatif à la société MFC PROU INVESTISSEMENTS conclu le 18 décembre 2007.

7.5. Contrôle et accord susceptible d'entrainer un changement de contrôle

Au 29 février 2020, la holding familiale du Groupe MFC PROU INVESTISSEMENT détient 51,04 % du capital et 51,70 % des droits de vote de la Société et en détient donc le contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

La Société n'a pas mis en place de mesures en vue de s'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de

manière abusive. Il est toutefois à noter la présence de quatre Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'Administration.

La société n'a pas connaissance d'accord susceptible d'entrainer un changement de contrôle.

8. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

8.1. Capital social

Au 31 décembre 2019, le capital de la Société s'élevait à la somme de 1 250 000 euros, divisé en 6 937 593 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 0,18 euro.

8.2. Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du présent Document d'enregistrement universel, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

8.3. Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 16 mai 2019 a adopté une résolution autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation a mis fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 23 mai 2018 dans sa 11^{ème} résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action HEXAOM par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par l'Assemblée Générale des actionnaires du 16 mai 2019 dans sa douzième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 80 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55 500 720 euros.

Le 16 mai 2019, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 23 mai 2018, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour avec un premier objectif identique.

Les actions acquises par la Société en 2019 l'ont été dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société CM-CIC Securities intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI).

		Animation du cours*	Actionnariat salarié	V.M. droit à attrib. d'actions	Opérations croissance externe	Annulation	TOTAL
31/12/18	Nombre	1 629	0	88 563	0	90 192	
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	50,8		1 594,9		1 645,7	
	Valeur nominale (K€)	0,3		16,0		16,3	
	% du capital	0,02%		1,28%		1,30%	
Réallocations							
Exercice 2019	Achats Nombre	39 904				39 904	
	Cours moyen	34,81				34,81	
	Ventes Nombre	41 134				41 134	
	Transferts Cours moyen	34,67				34,67	
Frais de négociation (K€)							
				23			23
31/12/19	Nombre	399	0	0	88 563	0	88 962
	Valeur évaluée au cours d'achat (K€)	14,0		1 594,9		1 608,9	
	Valeur nominale (K€)	0,1		16,0		16,0	
	% du capital	0,01%		1,28%		1,28%	

* dans le cadre d'un contrat de liquidité

8.4. État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société

Conformément à l'article L. 225-100 du Code de Commerce, le tableau ci-après récapitule les délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale au Conseil

d'Administration et l'utilisation faite de ces délégations et autorisations au cours de l'exercice 2019.

En €	Date de l'AGE	Durée de validité (mois)	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augment. réalisée(s) les années précédentes	Augment. réalisée(s) au cours exercice	Montant résiduel au jour de l'étab. du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par émission d'actions ou de VM	23/05/18 (résol. n°14)	26	23/07/20	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par incorporation de primes, réserves ou bénéfices	23/05/18 (résol. n°13)	26	23/07/20	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre publique	23/05/18 (résol. n°15)	26	23/07/20	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	23/05/18 (résol. n°16)	26	23/07/20	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	16/05/19 (résol. n°14)	26	16/07/21	37 500 €	0	0	37 500 €
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature de titres ou de VM	16/05/19 (résol. n°13)	26	16/07/21	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	16/05/19 (résol. n°15)	38	16/07/22	37 500 €	0	0	37 500 €
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	16/05/19 (résol. n°16)	38	16/07/22	12 500 €	0	0	12 500 €

8.5. Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

8.6. Droits potentiels sur le capital

Il n'existe aucun droit potentiel sur le capital.

8.7. Nantissement d'actions

À la date d'enregistrement du présent Document d'enregistrement universel, aucun nantissement d'action de la Société n'a été dénoncé à cette dernière.

8.8. Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

La prise de participation à hauteur de 51% du sous-groupe L'Atelier des Compagnons par HEXAOM en

mars 2017 s'est accompagnée de la signature d'une promesse d'achat par HEXAOM - put - (et d'une

promesse de vente pour les minoritaires) des 49% restants par tranches successives s'étalant jusqu'en

2021, permettant à terme au Groupe HEXAOM de détenir l'intégralité du capital social.

8.9. Tableau d'évolution du capital depuis la transformation de HEXAOM en S.A.

Date	Nature de l'opération	Valeur nominale	Augmentation du capital	Prime d'émission et d'apport	Nombre de titres émis	Montant cumulé du capital social	Nombre d'actions
Montant exprimés en Francs							
27/11/78	Transformation de la société	250				900 000	3 600
08/04/81	Incorporation	250	600 000		2 400	1 500 000	6 000
08/04/81	Augmentation de capital en numéraire	250	1 000 000		4 000	2 500 000	10 000
07/11/94	Incorporation	250	2 500 000		10 000	5 000 000	20 000
07/11/94	Augmentation de capital en numéraire	250	666 750	333 375	2 667	5 666 750	22 667
07/12/98	Conversion d'OC*		500 000	500 000	2 000	6 166 750	24 667
21/04/00	Augmentation de capital par prélevement sur la prime d'émission		392 820	-392 820		6 559 570	24 667
Montant exprimés en Euros							
21/04/00	Conversion en Euros (suppression de la référence à la valeur nominale)				1 825 358	1 000 000	1 850 025
21/04/00	Augmentation de capital (Introduction)	250 000	7 381 349		462 506	1 250 000	2 312 531
15/07/05	Division par 3 du nominal de l'action				4 625 062	1 250 000	6 937 593

* Obligations convertibles souscrites par BTP Capital Investissement lors de son entrée au capital en 1994, puis revendues en décembre 1998 à la holding familiale MFC PROUGESTION.

9. DISPOSITIONS STATUTAIRES

9.1. Objet social

La Société a pour objet :

- le commerce de tous matériaux de construction,
- la conception, la commercialisation, la fabrication, l'exécution de tous corps d'état, la coordination, la maîtrise d'œuvre de maisons individuelles en diffus, promotion ou vente en l'état futur d'achèvement ; ainsi que tous bâtiments en général,
- l'achat, l'aménagement, la rénovation et la revente de tous terrains et immeubles,

- la prestation de services et l'activité de conseils en informatique, l'exploitation de sites en réseau liée aux activités précitées,
- et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles et financières, mobilières et immobilières se rattachant même indirectement au dit objet et pouvant contribuer à son développement, le tout dans la mesure où les dispositions légales en vigueur peuvent le permettre.

9.2. Exercice social

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

9.3. Répartition statutaire des bénéfices

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après réduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice. Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du Conseil d'Administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

L'Assemblée Générale, statuant sur les comptes de l'exercice, a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en

distribution ou des acomptes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions.

9.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits de vote attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

9.5. Assemblées générales

Convocation aux Assemblées

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la Loi. La Société peut recourir à la télécommunication électronique pour les formalités préalables aux Assemblées générales dans les conditions prévues à l'article R.225-63 du Code de commerce.

Les Assemblées générales sont réunies siège social ou en tout autre lieu du même département.

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées générales ordinaires, extraordinaires, spéciales ou mixtes selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Participation aux Assemblées

Aux termes de l'article 15 des statuts, tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, les actionnaires sont informés que la participation à l'assemblée est subordonnée à l'inscription des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au deuxième jour ouvré précédent l'assemblée à zéro heure, heure de Paris :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Les actionnaires désirant assister aux assemblées pourront demander une carte d'admission :

- pour l'actionnaire nominatif : auprès de CIC- Service Assemblées- 6 Avenue de Provence- 75452 Paris Cedex 09,
- pour l'actionnaire au porteur : auprès de l'intermédiaire gestionnaire de son compte titres.

A défaut d'assister personnellement aux assemblées, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- Adresser une procuration à la société sans indication de mandataire, ce qui équivaut à donner pouvoir au président de l'assemblée générale,
- Voter par correspondance,
- Donner une procuration à un autre actionnaire, à leur conjoint ou à leur partenaire pacsé, ou à toute personne physique ou morale de leur choix dans les conditions légales et réglementaires, telles que prévues à l'article L.225-106-1 du Code de commerce.

Les actionnaires désirant être représentés ou voter par correspondance devront :

- (a) Pour les actionnaires nominatifs, renvoyer le formulaire de vote qu'ils auront demandé à l'établissement bancaire désigné ci-dessus ou à la société,
- (b) Pour les actionnaires au porteur, demander le formulaire de vote et ses annexes à l'établissement financier dépositaire de leurs titres de telle sorte que la demande parvienne à cet intermédiaire six jours avant la date de l'assemblée.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L.225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

Forme des actions et identification des actionnaires

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix du titulaire. Elles ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

9.6. Franchissements de seuils

Les statuts ne prévoient pas d'obligation statutaire de déclarations en cas de franchissement de seuil qui restent régies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.7. Composition du Conseil d'administration (articles 13 et 14 des statuts)

La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et dix-huit au plus. Toutefois, en cas de fusion, ce nombre de dix-huit personnes pourra être dépassé dans les conditions et limites fixées par les dispositions du Code de Commerce.

Sauf lorsque le Code de Commerce le dispense de cette obligation, chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre d'actions fixé à 6.

La durée des fonctions des administrateurs est de 4 années.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 80 ans ne peut dépasser le tiers des membres du conseil d'administration. Lorsque l'âge est atteint, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Le conseil d'administration est convoqué par le Président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du Directeur Général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs.

Hors ces cas où l'ordre du jour est fixé par le ou les demandeurs, celui-ci est arrêté par le Président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation, mais du consentement de la moitié au moins des administrateurs en exercice.

Le conseil délibère et prend ses décisions dans les conditions prévues par le Code de Commerce. Un administrateur peut participer à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou des moyens de télécommunication permettant son identification et sa participation effective à l'exception des conseils établissant les comptes annuels, comptes consolidés et rapport de gestion et rapport sur la gestion du groupe. Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Président ou le Directeur Général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres son Président. Il détermine sa rémunération. La limite d'âge des fonctions de Président est fixée à 72 ans. Une modification de l'âge limite est proposée à l'occasion de l'assemblée du 26 mai 2020 pour porter la limite d'âge à 75 ans.

Le Président du conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société.

Direction Générale

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les actionnaires et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où le Président exerce les fonctions de Directeur Général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

Lorsque la direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'administration, le Conseil d'administration nomme un Directeur Général auquel s'applique la limite d'âge fixée pour les fonctions de Président.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au conseil d'administration.

Sur la proposition du Directeur Général, le conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs Directeurs Généraux Délégués. La limite d'âge fixée pour les fonctions de Président s'applique aussi aux Directeurs Généraux Délégués.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Dans le cadre de l'organisation interne de la société, les pouvoirs du Directeur Général et des Directeur Généraux Délégués peuvent être limités par le conseil d'administration sans que cette limitation soit opposable aux tiers.

RAPPORT FINANCIER 2019

3

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2019	78
1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé	78
1.2. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2019 de la société HEXAOM	80
1.3. Activité des filiales	81
2. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	82
2.1. Stratégie de développement	82
2.2. Perspectives d'évolution et opportunités	83
3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2019	84
3.1. Comptes consolidés	84
3.2. Notes annexes aux comptes consolidés	88
3.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019	114
4. ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2019	118
4.1. Comptes individuels	118
4.2. Annexe des comptes individuels	122
4.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019	134
5. RESULTATS DE LA SOCIETE HEXAOM S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	138
6. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	139
6.1. Informations sur les délais de paiement	139
6.2. Charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)	139
6.3. Politique de distribution des dividendes	139

1. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2019

1.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé

1.1.1 Faits marquants de l'exercice

Un chiffre d'affaires annuel en croissance de 4,7%

HEXAOM enregistre un nouvel exercice de croissance avec un chiffre d'affaires 2019 de 841,8 M€, en hausse de 4,7% par rapport à 2018. Tous les secteurs d'activité ont contribué à cette dynamique et en particulier la rénovation dont le chiffre d'affaires progresse de 29,9%. A périmètre constant, la croissance du Groupe est de 4,6%.

Résultat opérationnel impacté par des éléments non récurrents

Le premier semestre a été marqué par une baisse sensible des résultats consolidés en raison d'une part de la constatation d'éléments exceptionnels liés à la célébration des 100 ans du Groupe et d'autre part, de l'augmentation des coûts de structuration pour soutenir la croissance de l'activité Rénovation. Les résultats du deuxième semestre 2019 affichent, comme attendu, un net rattrapage principalement lié à une activité rénovation bénéficiaire. Le résultat de l'activité Construction de Maisons reste cependant en retrait par rapport à 2018 compte tenu d'un effritement de la marge brute et d'éléments non récurrents ayant impacté cet exercice.

Ainsi, pour l'ensemble de l'exercice, le résultat opérationnel s'établit à 27,2 M€ contre 36,0 M€ l'an dernier :

- l'activité Construction de Maisons réalise un chiffre d'affaires de 693,8 M€. Sur l'exercice, elle enregistre des charges non récurrentes pour un montant global de 4,2 M€, dont 2,2 M€ de frais exceptionnels liés aux 100 ans du Groupe et au changement de nom, auxquels s'ajoute une baisse de la marge brute de l'ordre de 0,5 point. Le résultat opérationnel s'établit ainsi à 27,5 M€ soit 4,0% du chiffre d'affaires (-1,5 points par rapport à 2018).
- l'activité Rénovation est bénéficiaire avec un résultat opérationnel qui s'inscrit à 1,4 M€ pour un chiffre d'affaires de 141,9 M€. Cette activité affiche sur le deuxième semestre une nette progression avec un chiffre d'affaires de 85,0 M€ contre 56,9 M€ au premier semestre et une rentabilité opérationnelle de 5,8% contre -6,2% six mois plus tôt.
- le démarrage de l'activité Promotion, qui sera contributive dès 2020, pèse à hauteur de 2,0 M€ sur la rentabilité opérationnelle du Groupe.

Le résultat net de l'exercice 2019 ressort ainsi à 18,5 M€ contre 24,6 M€ pour l'exercice 2018, soit une rentabilité nette de 2,2%.

Acquisition du Groupe PLAIRE

Le Groupe HEXAOM a procédé à l'acquisition de la totalité du capital du Groupe PLAIRE, constructeur de maisons individuelles, promoteur et lotisseur, basé à La Rochelle (17) et réalisant 30 M€ de chiffre d'affaires par an. Le Groupe PLAIRE est consolidé dans les comptes du Groupe HEXAOM à compter du 16 décembre 2019.

Créé il y a 25 ans par Gilles Plaire et son fils Yohann, le Groupe PLAIRE est un acteur diversifié dans le

domaine de la construction. Maisons ACCO, qui est à l'origine du Groupe, est un constructeur de maisons individuelles devenu rapidement un leader local, avec à ce jour la construction d'une centaine de maisons par an.

Depuis 2009, le Groupe PLAIRE s'est diversifié dans les domaines de la promotion immobilière et de l'aménagement de lotissements avec la création des sociétés Promoteur de l'Ouest et Lotisseur de l'Ouest.

Acteur incontournable de l'immobilier Rochelais, le Groupe PLAIRE intervient désormais sur toute la région à travers un réseau de 4 agences et compte une trentaine de collaborateurs pour près de 30 M€ de chiffres d'affaires et une rentabilité opérationnelle de 7%. Les synergies avec le Groupe HEXAOM vont lui permettre de renforcer son ancrage local et d'accélérer son développement en se dotant des ressources nécessaires pour saisir de nouvelles opportunités foncières à destination de son activité de promotion et d'aménagement. Yohann Plaire, 44 ans, conserve ses fonctions à la tête de la société.

1.1.2 Activité commerciale

L'activité Construction de Maisons affiche des prises de commandes record en 2019. Hors Groupe PLAIRE, acquis en décembre 2019, HEXAOM a enregistré 7 654 ventes au 31 décembre 2019, représentant un chiffre d'affaires de 924,2 M€. La croissance organique est de 6,9% en nombre et de 9% en valeur, par rapport à 2018.

Les ventes des deux premiers mois de l'année 2020 (incluant le Groupe PLAIRE et TOITS DE FRANCE, société acquise début janvier 2020) se maintiennent sur de bons niveaux avec 1 089 ventes réalisées sur 2 mois représentant un chiffre d'affaires de 137,6 M€. La croissance embarquée est de 2,9% en nombre et de 8,5% en valeur.

Les ventes de l'activité Rénovation s'inscrivent à 210,7 M€ en hausse de 35% par rapport à l'exercice 2018. Elles contribuent à hauteur de 19% au carnet de commandes global du Groupe HEXAOM qui conduit avec succès sa stratégie de diversification.

Les ventes de cette activité, qui connaissent des variations mensuelles importantes, s'inscrivent au 29 février 2020 à 9,0 M€ contre 9,8 M€ en 2019.

L'évolution des prises de commandes enregistrées sur le secteur de la maison et de la rénovation en 2019 conjuguée à la montée en puissance de l'activité Promotion permettaient au Groupe HEXAOM de viser une croissance organique à deux chiffres de sa production en 2020 (hors croissance de l'activité générée par les deux opérations de croissance externe réalisées fin 2019 et début 2020). Le Groupe devait ainsi réaliser une production d'environ 1 milliard d'euros et améliorer sensiblement sa rentabilité opérationnelle du fait de la non-réitération des éléments exceptionnels connus en 2019.

Cependant, les événements liés à la pandémie de coronavirus dans l'hexagone, pour lesquels l'impact sur l'activité du Groupe est difficile à mesurer à ce jour compte tenu du manque de visibilité sur l'évolution des mesures gouvernementales à venir pour faire face à cette situation, remettent en cause cet objectif.

1.1.3 Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2019

Résultats de l'exercice

Le compte de résultat consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en M€)	2019	2018	Variation	
			M€	%
Chiffre d'affaires	841,8	804,0	37,8	4,7%
Résultat opérationnel	27,2	36,0	-8,8	-24,4%
Résultat financier	-0,2	-0,1	-0,1	100,0%
Résultat net	18,5	24,6	-6,1	-24,8%
Part groupe	18,8	24,9	-6,1	-24,5%
Part minoritaires	-0,3	-0,3	0,0	0,0%

Comme mentionné dans les faits marquants, sur l'exercice 2019, le Groupe HEXAOM signe un nouvel exercice de croissance et publie un chiffre d'affaires 2019 de 841,8 M€, en hausse de 4,7% par rapport à 2018. Chaque secteur d'activité contribue à cette performance, en particulier la rénovation dont le chiffre d'affaires progresse de 29,9% à 141,9 M€.

Le Groupe PLAIRE, consolidé depuis mi-décembre, contribue au chiffre d'affaires pour un montant de 1 M€. A périmètre constant, l'activité du Groupe au 31 décembre 2019 s'élève donc à 840,8 M€ soit une progression de 4,6%.

Le premier semestre a été marqué par une baisse sensible des résultats consolidés en raison d'une part de la constatation d'éléments exceptionnels liés à la célébration des 100 ans du Groupe et d'autre part, de l'augmentation des coûts de structuration pour soutenir la croissance de l'activité Rénovation. Les résultats du deuxième semestre 2019 affichent, comme attendu, un net rattrapage principalement lié à une activité rénovation bénéficiaire. Le résultat de l'activité Construction de Maisons reste cependant en retrait par rapport à 2018 compte tenu d'un effritement de la marge brute et d'éléments non récurrents ayant impacté cet exercice.

Ainsi, pour l'ensemble de l'exercice, le résultat opérationnel s'établit à 27,2 M€ contre 36,0 M€ l'an dernier :

- l'activité Construction de Maisons réalise un chiffre d'affaires de 693,8 M€. Sur l'exercice, elle enregistre des charges non récurrentes pour un montant global de 4,2 M€, dont 2,2 M€ de frais exceptionnels liés aux 100 ans du Groupe et au changement de nom, auxquels s'ajoute une baisse de la marge brute de l'ordre de 0,5 point. Le résultat opérationnel s'établit ainsi à 27,5 M€ soit 4,0% du chiffre d'affaires (-1,5 points par rapport à 2018).

- l'activité Rénovation est bénéficiaire avec un résultat opérationnel qui s'inscrit à 1,4 M€ pour un chiffre d'affaires de 141,9 M€. Cette activité affiche sur le deuxième semestre une nette progression avec un chiffre d'affaires de 85,0 M€ contre 56,9 M€ au premier semestre et une rentabilité opérationnelle de 5,8% contre -6,2% six mois plus tôt.
- le démarrage de l'activité Promotion, qui sera contributive dès 2020, pèse à hauteur de 2,0 M€ sur la rentabilité opérationnelle du Groupe.

Le résultat net de l'exercice 2019 ressort ainsi à 18,5 M€ contre 24,6 M€ pour l'exercice 2018, soit une rentabilité nette de 2,2%.

Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en M€)	2019	2018
Actifs non courants	194,4	151,3
Stocks	40,8	28,4
Créances clients et autres créances	244,7	203,5
Trésorerie	130,3	117,4
Total actif	610,2	500,6
Capitaux propres	191,3	183,6
Intérêts minoritaires	-0,3	0,2
Passifs non courants	79,7	49,1
Passifs courants	339,5	267,7
Total passif	610,2	500,6

L'évolution du poste actifs non courant provient principalement :

- de l'activation des droits d'utilisation dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 portant sur les contrats de location (29 M€),
- de l'augmentation du poste Goodwill lié à l'acquisition du Groupe PLAIRE (10,5 M€),
- de l'augmentation du poste immobilisations corporelles liée aux investissements réalisés au cours de l'exercice (8,3 M€) dont les principaux sont les suivants : fin des travaux d'extension et de rénovation des bureaux du Siège à Alençon, nouveaux sièges de la région Hauts-de-France et de la filiale OC Résidences, poursuite du renouvellement du parc informatique.

La progression du poste stock provient principalement de l'intégration du Groupe PLAIRE qui exerce 60 % de son activité dans la promotion et l'aménagement foncier.

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 244,7 M€ en augmentation de 20 %. L'augmentation de ce poste provient principalement de l'augmentation de l'activité de la filiale « ATELIER DES COMPAGNONS » avec une production qui a doublé sur le dernier trimestre 2019 par rapport à 2018.

La trésorerie active du Groupe s'établit à 130,3 M€ et l'endettement net du Groupe hors dettes locatives (IFRS16), qui demeure négatif, évolue comme suit :

(montants en M€)	2019	2018
Passifs financiers - part à plus d'un an	54,9	46,7
Passifs financiers à court terme	26,3	18,6
Endettement brut	81,2	65,3
Trésorerie active	-130,3	-117,4
Endettement net	-49,1	-52,1

L'évolution de l'endettement de -15,9 M€ provient principalement des nouveaux emprunts contractés dans le cadre de l'acquisition du Groupe PLAIRE.

Parallèlement, la trésorerie active progresse sensiblement.

Ainsi, la trésorerie nette d'endettement demeure largement positive et s'établit à +49,1 M€ au 31/12/2019 contre 52,1 M€ au 31/12/2018.

L'évolution du poste « passifs courants » provient principalement de l'évolution des dettes fournisseurs en corrélation avec l'évolution du poste clients.

1.2. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2019 de la société HEXAOM

Les principales données financières de l'exercice se résument ainsi :

(montants en M€)	2019	2018	Variation M€	%
Chiffre d'affaires	324,2	309,5	14,7	4,7%
Résultat d'exploitation	7,1	10,8	-3,7	-34,3%
Résultat financier	14,8	16,1	-1,3	-8,1%
Résultat cour. av impôts	22,0	26,9	-4,9	-18,2%
Résultat net	20,3	23,6	-3,3	-14,0%

La société HEXAOM S.A. a réalisé un chiffre d'affaires de 324,2 M€ contre 309,5 M€ en 2018 soit une progression de +4,7 %.

Le résultat d'exploitation s'établit à 7,1 M€ soit une diminution de 3,7 M€ par rapport à l'année 2018 (-34,3%).

Cette diminution du résultat d'exploitation s'explique par 3 facteurs :

- une baisse de la marge brute de l'ordre de 0,5 pts due à une tension sur les coûts de la sous-traitance,
- des coûts exceptionnels liés à la célébration des 100 ans du Groupe et au changement de nom,
- des marges sur réceptions temporairement affectées par des surcoûts pour les régions Haut de France et Bourgogne Franche Comté.

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

(montants en M€)	2019	2018
Dividendes perçus des filiales	14,3	15,0
Produits fin. sur placements	0,3	0,4
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Escomptes obtenus	1,2	1,1
Produits financiers	15,8	16,6
Charges fin. sur endettement	0,2	0,3
Activité sur contrat de liquidité	0,0	0,0
Autres frais financiers Groupe	0,0	0,0
Provision dépréciation titres	0,8	0,2
Charges financières	1,0	0,5
Résultat financier	14,8	16,1

Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 754 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grecée par un résultat 2019 déficitaire.

Après une charge d'impôt société de 1,5 M€, la société réalise un résultat net de 20,3 M€.

Les principales données bilançielles de la société HEXAOM S.A. se résument ainsi :

(montants en M€)	2019	2018
Actifs non courants	211,7	188,8
Stocks	0,8	0,7
Créances clients et autres créances	258,8	254,8
Trésorerie	35,4	32,3
Total actif	506,7	476,6
Capitaux propres	172,0	162,1
Provisions	4,2	4,6
Emprunts et dettes financières	43,9	32,8
Avances et acomptes reçues sur cmdes	154,2	155,3
Dettes d'exploitation	132,4	121,9
Total passif	506,7	476,6

L'évolution du poste actifs non courants provient principalement de l'augmentation du poste immobilisations financières liée à l'acquisition du Groupe PLAIRE.

Les autres postes du bilan n'appellent pas de commentaire particulier et progressent en cohérence avec l'activité.

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 35,4 M€.

La trésorerie nette d'endettement s'établit à -8,5 M€. L'augmentation de l'endettement est liée au financement de l'acquisition du Groupe PLAIRE.

La structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 172,0 M€ contre 162,1 M€ au 31/12/2018.

1.3. Activité des filiales

Données en K€

Société	Activité	Acquisi-tion	Chiffre d'affaires		Résultat net	
			2019	2018	2019	2018
Foncière Résidences (Groupe)	Marchand de biens		407	3 722	-478	-271
Maisons de l'Avenir (Groupe)	Construction	01/01/00	26 713	27 630	-71	902
OC Résidences	Construction	11/07/00	29 794	33 932	2 206	3 009
Maisons Berval	Construction	01/05/01	14 825	11 899	472	232
GHPA Maisons B. Petit	Construction	01/07/02	10 307	10 361	312	399
MJB Maisons B. Petit (Groupe)	Construction	01/07/03	9 040	8 499	348	276
Maisons Horizon	Construction	01/10/04	27 207	26 125	2 324	1 936
Azur & Construction	Construction	01/04/05	10 273	11 371	477	922
Constructions Idéale Demeure	Construction	03/10/05	12 997	11 975	466	606
Maisons Côte Atlantique (Groupe)	Construction	01/01/06	75 429	82 992	2 782	4 826
Millot	Construction	01/10/06	12 443	11 910	493	726
PCA Maisons	Construction	01/04/07	11 130	9 036	711	479
Morel Constructions (Groupe)	Construction	01/10/07	5 774	4 624	176	-5
C.T.MI.	Construction	01/01/08	17 439	16 033	328	270
Maisons Evolution	Construction	01/01/08	13 398	10 487	197	-143
Les Bastides	Construction	01/07/08	6 495	6 023	448	508
Groupe Maisons B. Jambert	Construction	01/07/08	7 659	8 261	-8	-66
Maisons Les Naturelles	Construction	01/07/10	8 849	9 457	45	145
Maisons de Stéphanie	Construction	01/04/11	7 873	7 034	177	-72
Extraco Création (Groupe)	Construction	01/07/12	33 273	34 742	341	446
Bermax Construction	Construction	01/01/14	15 071	15 740	114	601
Maine Construction	Construction	01/04/14	9 724	8 619	-104	60
Maisons Partout	Construction	01/01/15	11 326	12 046	876	914
Groupe Plaire	Construction	16/12/19	842		35	
Ytem Aménagement	Lotissements	01/01/15	4 018	2 539	355	-63
Groupe Camif Habitat	Rénovation B to C	01/10/15	35 874	35 560	-134	58
Groupe Atelier des Compagnons	Rénovation B to B	01/03/17	95 812	60 293	1 043	-939
HIBANA	Promotion immob.	01/05/18	76		-1 079	-439

Données correspondant à la contribution dans les comptes consolidés de chaque sous-groupe sur la période d'intégration

Prises de participation de l'exercice

Les prises de participation de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-après :

Dénomination	Forme	% acquis	Siège social
Groupe Plaire	SAS	100%	145, B Bd André Sautel - 17000 LA ROCHELLE
ADC Invest (Groupe ADC)	SAS	18,375%	2, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON

2. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

2.1. Stratégie de développement

Stratégie de croissance interne

Le Groupe estime avoir un réel potentiel de développement en interne, en renforçant sa présence dans les régions où il est déjà implanté et particulièrement les plus récentes afin de compléter le maillage régional.

Le Groupe entend également étendre son activité par capillarité, dans les départements périphériques à son implantation actuelle, ce développement se réalisant sans investissement lourd au niveau des structures techniques qui, dans un premier temps, seront assurées par les centres voisins.

Grâce à cette stratégie de croissance interne, le Groupe HEXAOM estime être en mesure d'augmenter ses parts de marchés qui restent relativement faibles avec une moyenne de 9,1%* sur le territoire national. La part de marché du Groupe HEXAOM est supérieure à 8 % dans 34 départements, comprise entre 5 et 8 %* dans 15 départements et inférieure à 5 %* dans 31 départements.

* Parts de marché calculées à partir des ventes nettes du Groupe de Septembre 2017 à Août 2018 par rapport aux autorisations de construire de l'année 2018

Stratégie de croissance externe

L'entreprise, créée en 1919, est dirigée familialement depuis 4 générations dont les 2 dernières se sont exclusivement consacrées à la maison individuelle.

Cette ancienneté et cette implication dans le métier, avec une présence permanente au niveau du Syndicat Professionnel LCA-FFB (Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment) ont donné au Groupe HEXAOM et à ses dirigeants une notoriété certaine qui permet d'avoir une approche de fédérateur auprès des entreprises les plus performantes du secteur.

29 croissances externes significatives ont déjà été réalisées depuis 20 ans. S'appuyant sur la qualité et l'expérience des Présidents de filiales, la Direction Générale du Groupe a décidé de renforcer leur implication dans le développement de leur zone d'activités. Ainsi, ils pourront non seulement poursuivre l'accélération de leur croissance organique, mais également réaliser sur leur région (ou en périphérie de celle-ci) des croissances externes de taille moyenne (env. 50 maisons/an) avec un dirigeant qui souhaite quitter l'entreprise pour prendre sa retraite. Grâce à cette approche, HEXAOM s'ouvre de nombreuses et nouvelles opportunités.

Un nouveau relais de croissance : la rénovation

Face aux différentes réglementations thermiques à venir qui vont rendre obsolète le parc de logements anciens, le marché de la rénovation thermique (estimé actuellement à 31 millions de logements dont 17 millions de maisons) devrait connaître une croissance soutenue au cours des prochaines années et représente un axe de développement pour le Groupe.

C'est dans ce contexte que le Groupe HEXAOM a procédé au rachat de la société Rénovert, laquelle a la particularité de disposer d'une expertise novatrice dans le cadre d'un contrat global de rénovation qui offre les mêmes garanties qu'un contrat de construction. Ce contrat comprend les phases de diagnostic, de chiffrage, de coordination des travaux ainsi que l'accompagnement administratif et financier.

Au-delà de l'aspect thermique, le Groupe propose également une offre de rénovation globale des maisons existantes.

Le Groupe a poursuivi le développement de cette activité en 2015 avec l'acquisition de la totalité du capital de la société CAMIF HABITAT et de sa filiale ILLICO TRAVAUX devenant ainsi le leader de la rénovation de maisons en France.

La société CAMIF HABITAT opère sur le marché de l'entretien-amélioration de l'habitat partout en France s'appuyant sur un réseau de 300 maîtres d'œuvres et architectes et plus de 1 500 artisans.

Avec 30 ans d'expérience et plus de 50 000 chantiers, CAMIF HABITAT se place comme l'enseigne spécialiste des travaux de rénovation avec les mêmes engagements et objectifs que le Groupe HEXAOM à savoir :

- Apporter conseils, sécurité et confort pour la réalisation des travaux,
- Concevoir les projets, coordonner et réaliser les travaux, en prenant en charge l'intégralité des étapes,
- S'engager, dans le cadre d'un contrat de travaux (contractant général), sur un prix convenu, des délais de réalisation et un bon achèvement.

La société ILLICO TRAVAUX, créée en 2000, est une filiale détenue à 100% par la société CAMIF HABITAT. Cette société est spécialisée dans le courtage de travaux par l'intermédiaire d'un réseau de 90 franchisés. La société perçoit une commission sur les travaux commercialisés par l'intermédiaire de ses franchisés et, le cas échéant, de la part des clients des honoraires d'assistance à suivi de chantier.

Enfin, en mars 2017, HEXAOM a procédé à une prise de participation majoritaire (51%) dans le Groupe L'Atelier des Compagnons, avec un accord sur les modalités d'évolution progressive de cette participation à un horizon 4 ans.

Ces nouvelles marques viennent compléter l'offre de rénovation déjà commercialisée par le Groupe et coexisteront avec l'enseigne RENOVERT.

Maîtrise du foncier

Une des clés de la réussite du Groupe réside dans la maîtrise du foncier (sans forcément le porter financièrement). Le Groupe le détecte, le divise, l'optimise et le sélectionne dans des programmes de lotissements et accessoirement le réserve pour ses clients.

Le développement de cette activité s'inscrit parfaitement dans la stratégie de diversification initiée par le Groupe et permet :

- un soutien à l'activité historique du Groupe en proposant une partie du foncier créé,
- de développer son savoir-faire sur ce secteur,
- de nouer de nombreux partenariats avec les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les promoteurs.

Lancement d'une activité de promotion immobilière avec la création d'HIBANA

Fort de ses places de leader français de la construction de maisons, de n°1 de la rénovation BtoC et de son expertise dans la rénovation BtoB, le Groupe HEXAOM s'est associé à 3 professionnels de la promotion immobilière afin de créer la société HIBANA en Ile-de-France et confirme ainsi ses objectifs de diversification.

À un horizon de 5 ans, HIBANA a pour objectif de réaliser environ 500 logements par an, soit un chiffre d'affaires de l'ordre de 100 M€.

Une association riche en expertises : HIBANA bénéficie de l'expérience du Groupe HEXAOM et de trois professionnels reconnus : Pierre SOREL (53 ans), Président, Céline LE BRETON (48 ans) et Antoine GAZENGEL (38 ans), Directeurs Associés, qui ont respectivement 26, 24 et 14 ans d'expérience à des niveaux importants de responsabilités dans des grands groupes de promotion immobilière.

HIBANA est détenue à 51% par le Groupe HEXAOM et à 49% par les 3 associés fondateurs.

L'association d'un Groupe à forte notoriété et de 3 professionnels reconnus est source de synergies et permet à HIBANA de s'appuyer sur la solidité financière du Groupe HEXAOM et sa capacité à apporter les fonds propres nécessaires à son développement.

UN NOUVEAU NOM SIGNIFICATIF : HEXAOM

Avec ce nouveau nom, le Groupe affirme sa présence sur tout l'hexagone dont il connaît tous les contrastes. La sonorité du « om » renvoie immédiatement à « home », l'habitat sous toutes ses formes, son cœur de métier. Le

Groupe a pour objectif d'accroître sa visibilité et sa puissance au sein de son écosystème. Afin de permettre au Groupe et ses marques de se renforcer mutuellement, le nouveau nom HEXAOM a été apposé sur toutes les communications des 46 enseignes commerciales y compris celles de la marque historique MAISONS FRANCE CONFORT, un symbole à la fois d'unité et de fédération.

Le Groupe témoigne ainsi d'une promesse double : devenir un sceau de qualité et un gage de fiabilité auprès des filiales, marques, collaborateurs.trices, partenaires, clients et collectivités.

La stratégie du Groupe qui consiste depuis plusieurs années à devenir un généraliste du logement en développant des activités connexes (Services, Rénovation, Aménagement foncier, Promotion immobilière) et sa réelle capacité à acquérir des parts de marchés permettent au Groupe HEXAOM, qui a fêté ses 100 ans 2019, d'aborder l'avenir avec sérénité et confiance dans son plan de marche à moyen terme.

2.2. Perspectives d'évolution et opportunités

Carnet de commandes :

Commandes enregistrées par le Groupe en 2019 (Neuf)

	COMMANDES 2019*	COMMANDES 2018*	VARIATION
En nombre	7 654	7 157	6,9%
En valeur HT	924,2	847,9	9,0%

*commandes enregistrées avant annulation

Commandes enregistrées par le Groupe en 2019 (Rénovation)

	COMMANDES 2019*	COMMANDES 2018*	VARIATION
BtoC (M€)	48,1	49,6	-3,0%
BtoB (M€)	162,6	106,6	+52,5%

*commandes enregistrées avant annulation

Perspectives :

L'évolution des prises de commandes enregistrées sur le secteur de la maison et de la rénovation en 2019 conjuguée à la montée en puissance de l'activité Promotion permettaient au Groupe HEXAOM de viser une croissance organique à deux chiffres de sa production en 2020 (hors croissance de l'activité générée par les deux opérations de croissance externe réalisées fin 2019 et début 2020).

Le Groupe devait ainsi réaliser une production d'environ 1 milliard d'euros et améliorer sensiblement sa rentabilité opérationnelle du fait de la non-réitération des éléments exceptionnels connus en 2019.

Cependant, les évènements liés à la pandémie de coronavirus, remettent en cause cet objectif.

Les impacts de cette pandémie pour le Groupe HEXAOM sont encore difficiles à évaluer avec précision car très variables selon les activités et les régions mais ne remettent pas en cause la pérennité du Groupe. Au jour du dépôt du présent document d'enregistrement universel, le Groupe continue de fonctionner et observe un maintien d'au moins 40 à 45% de l'activité sur ses chantiers.

L'activité commerciale, très pénalisée dans les premiers jours de confinement avec une chute marquée des contacts, se redresse progressivement. Les bureaux d'études sont en grande partie opérationnels et préparent la reprise d'activité post-confinement.

Dans ce contexte, le Groupe a pris toutes les dispositions opérationnelles et financières nécessaires pour :

- protéger la santé de ses salariés, dans le respect des directives gouvernementales,
- garantir la poursuite d'une partie de ses activités
- ajuster sa structure de coûts pour préserver sa capacité de rebond.

Ainsi, le télétravail a été activé pour tous les collaborateurs dont la fonction et la charge de travail le permettent. Pour les équipes sur site, les protocoles de distanciation sociale et les mesures de santé spécifiques sont strictement appliqués.

En outre, et en accord avec les instances représentatives du personnel, le Groupe a demandé à ses salariés de prendre une semaine de congés pendant la période de confinement et a recours au dispositif d'activité partielle.

Les engagements de dépenses et prévisions d'investissements ont été revus. Certains projets, tels que la signature électronique des contrats de vente, particulièrement importants dans la période actuelle, ont été accélérés tandis que d'autres ont été suspendus.

Le Groupe gère avec attention la situation et a mis en place une cellule de crise qui permet d'assurer une forte réactivité face à la crise tout en veillant à se placer dans les meilleures conditions pour gérer le redémarrage de l'activité le moment venu.

Pour cela, le Groupe s'appuie sur de nombreux atouts :

- Une structure financière très saine, avec un faible endettement et une trésorerie solide. A fin 2019, la trésorerie active s'établissait à 130,3 M€ ;
- Un carnet de commandes élevé qui représente plus d'une année de chiffre d'affaires ;
- Une position de leader incontesté sur un marché très fragmenté et une capacité déjà largement éprouvée à sortir renforcé de situations de crise ;
- Des valeurs fortes d'entreprise citoyenne et engagée qui guident l'ensemble des décisions prises ;
- Le soutien de toutes les parties-prenantes du Groupe, en particulier de ses partenaires bancaires et de ses salariés.

Enfin, face à cette situation exceptionnelle, le Conseil d'Administration du Groupe a décidé de ne pas proposer le versement du dividende de 1,10 € par action initialement prévu au titre de l'exercice 2019.

Cette décision ne remet pas en cause la politique de distribution d'Hexaom sur le long terme. Elle s'explique par la volonté du Groupe de préserver ses fondamentaux, sa situation de trésorerie mais aussi de veiller à une juste répartition des efforts demandés à chacun, dans un contexte de solidarité nationale.

3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2019

3.1. Comptes consolidés

ETAT DE SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en K€)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
		Net	Net
Immobilisations incorporelles	2.2.7 & 4.1	4 948	4 785
Goodwill	2.2.8 & 4.2	114 389	103 852
Immobilisations corporelles	2.2.9 & 4.3	38 079	34 051
Droits d'utilisation	2.2.2	28 944	
Participations entreprises associées	2.2.4 & 4.4	732	347
Autres actifs financiers	2.2.6, 2.2.12 & 4.5	2 060	1 913
Impôts différés	2.2.19 & 4.6	5 275	6 350
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		194 427	151 298
Stocks et en-cours	2.2.10 & 4.7	40 791	28 401
Créances clients	2.2.11, 2.2.12 & 4.8	160 406	121 406
Créances diverses	4.9	78 800	75 659
Actifs d'impôts courants	2.2.19	5 459	6 361
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.2.6 & 4.10	130 334	117 437
TOTAL ACTIFS COURANTS		415 790	349 265
TOTAL DES ACTIFS		610 216	500 563
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
		Net	Net
Capital	2.2.13 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.2.13 & 4.11	171 605	157 372
Résultat consolidé de l'exercice	2.2.13 & 4.11	18 483	24 985
Total capitaux propres part du groupe		191 339	183 607
Particip. ne donnant pas le contrôle dans les réserves	2.2.13 & 4.11	-52	453
Particip. ne donnant pas le contrôle dans le résultat	2.2.13 & 4.11	-332	-296
Particip. ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres		-384	157
TOTAL CAPITAUX PROPRES		190 955	183 764
Impôts différés passifs	2.2.19 & 4.6	42	64
Passifs financiers - part à plus d'un an	4.12	54 920	46 747
Dettes locatives à plus d'un an		21 636	
Avantages au personnel	2.2.14 & 4.13	3 168	2 271
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		79 766	49 081
Provisions courantes	2.2.15 & 4.14	10 008	10 156
Passifs financiers à court-terme	4.12	26 271	18 577
Dettes locatives à moins d'un an		7 094	
Dettes sur contrats en cours	2.2.11 & 4.15	31 052	21 791
Fournisseurs et comptes rattachés	4.16	171 024	143 180
Passifs d'impôt courant	2.2.19	2 328	1 721
Autres dettes fiscales et sociales	4.17	68 374	63 964
Autres créanciers courants	4.18	23 344	8 329
TOTAL PASSIFS COURANTS		339 495	267 718
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		610 216	500 563

ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(K€)	Notes	31/12/2019		31/12/2018	
		K€	% CA	K€	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	2.2.16 & 5.1	841 848	100,0%	803 971	100,0%
Autres produits d'activité		107	0,0%	254	0,0%
Achats consommés	5.2	-671 887	-79,8%	-637 267	-79,3%
Charges de personnel	5.3	-123 630	-14,7%	-120 045	-14,9%
Impôts et taxes	5.4	-5 879	-0,7%	-6 220	-0,8%
Dotations aux amortissements		-13 076	-1,6%	-4 280	-0,5%
Dotations aux provisions nettes	4.14 & 5.5	920	0,1%	104	0,0%
Autres produits d'exploitation		4 487	0,5%	1 977	0,2%
Autres charges d'exploitation		-5 703	-0,7%	-2 461	-0,3%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		27 188	3,2%	36 033	4,5%
Autres produits opérationnels		-	0,0%	-	0,0%
Autres charges opérationnelles		-	0,0%	-	0,0%
RESULTAT OPERATIONNEL		27 188	3,2%	36 033	4,5%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2.2.18 & 5.6	681	0,1%	683	0,1%
Coût de l'endettement financier brut	2.2.18 & 5.6	-617	-0,1%	-699	-0,1%
Coût de l'endettement financier net	2.2.18 & 5.6	64	0,0%	-16	0,0%
Intérêts sur dettes locatives	2.2.2	-294	0,0%		
Autres produits financiers	2.2.18 & 5.6	49	0,0%	15	0,0%
Autres charges financières	2.2.18 & 5.6		0,0%	-54	0,0%
RESULTAT FINANCIER		-181	0,0%	-55	0,0%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		-32	0,0%	-445	-0,1%
Charge d'impôt	2.2.19 & 5.7	-8 505	-1,0%	-10 925	-1,4%
RESULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		18 469	2,2%	24 608	3,1%
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	2.2.20		0,0%		0,0%
RESULTAT NET DE LA PÉRIODE		18 469	2,2%	24 608	3,1%
attribuable au Groupe		18 801		24 904	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-332		-296	
AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL					
Résultat net consolidé de la période		18 469		24 608	
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres		-318		81	
Résultat global de la période		18 152		24 689	
attribuable au Groupe		18 484		24 985	
attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-332		-296	
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	2.2.21 & 5.8	6 848 631		6 847 401	
Résultat net par action (en euros)	2.2.21 & 5.8	2,75		3,64	
Résultat net dilué par action (en euros)	2.2.21 & 5.8	2,75		3,64	

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Notes	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat global de la période (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		18 152	24 689
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		4 345	3 891
+/- Amortissement des droits d'utilisation		8 479	
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur			
+/- Charges et produits calculés liés aux stocks options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés		864	-34
+/- Plus ou moins-values de cession		260	81
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		32	445
- Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endet. financier net et impôt		32 131	29 073
+ Coût de l'endettement financier net	5.6	-56	-108
+ Dettes locatives : intérêts payés		286	
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)	5.7	8 395	10 968
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endet. financier net et impôt (A)		40 756	39 932
- Impôt sur les sociétés versé (B)		-5 824	-13 505
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)	4.20	-7 494	6 419
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)		27 438	32 846
- Décaissements liés aux acquisitions d'immob. corporelles et incorporelles		-1 974	-11 405
+ Encaissements liés aux cessions d'immob. corporelles et incorporelles		914	106
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	4.5	-442	-605
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		308	873
+/- Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise	3.2	-8 385	
+ Dividendes reçus			
+/- Variations des prêts et des avances consenties			
+ Subventions d'investissement reçues			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		-637	-231
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)		-10 217	-11 262
+ Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			
- versées par les actionnaires de la société mère			
- versées par les minoritaires de sociétés intégrées			
+ Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options			
+/- Rachats et reventes d'actions propres	1.4	37	-8
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-10 272	-11 641
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	1.4	-201	-644
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts		24 749	15 103
- Remboursements d'emprunts		-8 449	-20 087
- Remboursements des dettes locatives		-14 141	
- Intérêts financiers nets versés	5.6	-230	108
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)		-8 508	-17 168
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)		8 714	4 415
TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		113 212	108 797
+/- Variation de la trésorerie		8 714	4 415
TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE		121 926	113 212
dont trésorerie active	4.10	130 334	117 437
dont trésorerie passive (concours bancaires courants)	4.12	-8 408	-4 225

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En K€)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserv. et résultats conso.	Résultats enreg. direct. en capitaux propres	Total part du groupe	Participa-tions ne donnant pas le contrôle	Total
Capitaux propres au 31/12/2017	1 250	7 021	-2 021	161 172	-348	167 074	665	167 740
Résultat de la période				24 904		24 904	-296	24 608
Autres éléments du résultat global				81		81		81
Résultat global de la période				24 985		24 985	-296	24 689
Opérations sur actions propres				-8		-8		-8
Dividendes				-11 641		-11 641	-644	-12 285
Transactions avec les propriétaires				-8	-11 641	-11 649	-644	-12 293
Variations de périmètre / Autres variations				3 196		3 196	432	3 627
Capitaux propres au 31/12/2018	1 250	7 021	-2 028	177 712	-348	183 607	157	183 764
Effet des applications de nouvelles normes				-305		-305		-305
Capitaux propres au 01/01/2019	1 250	7 021	-2 028	177 408	-348	183 302	157	183 459
Résultat de la période				18 801		18 801	-332	18 469
Autres éléments du résultat global				-318		-318		-318
Résultat global de la période				18 484		18 484	-332	18 152
Opérations sur actions propres				37		37		37
Dividendes				-10 272		-10 272	-201	-10 473
Transactions avec les propriétaires				37	-10 272	-10 235	-201	-10 436
Variations de périmètre / Autres variations				-211		-211	-184	-395
Capitaux propres au 31/12/2019	1 250	7 021	-1 992	185 408	-348	191 340	-561	190 779

3.2. Notes annexes aux comptes consolidés

NOTE 1 FAITS MARQUANTS

1.1. Le Groupe fête ses 100 ans en 2019

L'année 2019 est marquée par le 100^{ème} anniversaire du Groupe. Depuis 1919, cinq générations d'une même famille se sont succédées à la direction du Groupe qui anime et fédère un écosystème de 46 marques et filiales aux expertises complémentaires.

2.1. Le Groupe Maisons France Confort se réinvente et devient HEXAOM

Pour son 100^{ème} anniversaire en 2019, le Groupe Maisons France Confort a entrepris un chantier de fond pour redéfinir les fondamentaux de son identité. La marque doit en effet pouvoir porter la stratégie de diversification et d'acquisitions développée depuis plusieurs années. En devenant HEXAOM, et en signant « Ensemble pour bâtir l'avenir », le Groupe renouvelle son engagement auprès de ses 46 marques et se positionne, pour les décennies à venir, comme un acteur référent de l'habitat en France.

3.1. Le Groupe HEXAOM procède à l'acquisition du Groupe PLAIRE

Le Groupe HEXAOM a procédé à l'acquisition de la totalité du capital du Groupe PLAIRE, constructeur de maisons individuelles, promoteur et lotisseur, basé à La Rochelle (17) et réalisant 30 M€ de chiffre d'affaires par an. Le Groupe PLAIRE est consolidé dans les comptes du Groupe HEXAOM depuis le 16 décembre 2019.

Effet du regroupement sur le résultat :

(K€)	Depuis la date d'ouverture de l'exercice 01/07/2019 au 31/12/2019	Depuis la date d'acquisition 16/12/2019 au 31/12/2019
Chiffre d'affaires	10 379	842
Résultat opérationnel	463	54
Résultat net	380	38

4.1. Principaux postes de bilan impactés par ces prises de participation en date d'acquisition

(K€)	(K€)
Goodwill	10 538
Trésorerie	6 262
Autres actifs	14 008
TOTAL ACTIFS	30 807
Passifs financiers	10 901
Autres passifs	19 906
TOTAL PASSIFS	30 807

NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 DECLARATION DE CONFORMITE ET BASE DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

2.1.1. Entité présentant les états financiers

HEXAOM S.A. (ex-Maisons France Confort S.A.) est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON.

Les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

L'activité du Groupe consiste principalement en la construction de maisons individuelles.

2.1.2 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Il n'existe pas de divergence pour le Groupe avec les normes IFRS telles qu'issues de l'IASB.

Les états financiers ont été préparés selon le principe de continuité d'exploitation. La Direction n'a pas connaissance de faits de nature à remettre en cause ce principe.

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 16 mars 2020 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2020.

2.1.3 Base de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

Ils sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception de certains éléments notamment les actifs financiers qui sont évalués à la juste valeur (principalement les valeurs mobilières de placement). Les méthodes utilisées pour évaluer les justes valeurs sont examinées en note 2.2.6.

2.2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables exposées ci-dessous ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, et d'une manière uniforme par les entités du Groupe.

2.2.1 Evolution des règles et méthodes comptables

Le Groupe a adopté toutes les normes et

interprétations nouvelles et révisées, publiées par lIASB (International Accounting Standards Board) et par lIFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par lUnion Européenne, dapplication obligatoire à ses opérations à compter du 1er janvier 2019.

Le Groupe HEXAOM a décidé de ne pas appliquer les normes publiées par lIASB, approuvées par lUnion Européenne et applicables par anticipation dès le 1er janvier 2019.

Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de lUnion Européenne dapplication obligatoire ou pouvant être appliqués par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019

Norme	Date d'application		Incidences	
	UE *	Groupe		
IFRS 16	Contrats de location	01/01/19	01/01/19	Incidences décrites ci-après
IFRS 9 Amendements	Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative	01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IFRIC 23 Interprétation	Incertitude relative aux traitements fiscaux	01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IAS 28 Amendements	Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises	01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IAS 19 Amendements	Modification réduction ou liquidation d'un régime	01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
IAS 1 Amendements IAS 8 Amendements	Importance relative	01/01/20	01/01/20	Sans incidence sur les comptes
Améliorations annuelles des IFRS 2015-2017		01/01/19	01/01/19	Sans incidence sur les comptes
Modification des références au cadre conceptuel dans les normes		01/01/20	01/01/20	Sans incidence sur les comptes
Modifications d'IFRS 9, IAS 39 et FRS 7 – Réforme de lIBOR		01/01/20	01/01/20	Sans incidence sur les comptes
Modifications d'IFRS 3 – Définition d'une entreprise		01/01/20	01/01/20	Sans incidence sur les comptes

* applicable aux exercices ouverts à compter de la date indiquée dans cette colonne

Nouvelles normes, amendements et interprétations publiées par lIASB mais non encore approuvées par lUnion Européenne

Norme	Date d'application IASB *	Impacts Groupe Attendus	
		Activités	Attendus
IFRS 14	Comptes de reports réglementaires (activités régulées)	01/01/16	Sans incidence sur les comptes
IFRS 17	Contrats dassurance	01/01/22	Sans incidence sur les comptes
IFRS 10 et IAS 28 Amendements	Vente ou apport dactifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise	Reportée sans limite	Sans incidence sur les comptes

* applicable aux exercices ouverts à compter de la date indiquée dans cette colonne

Nouvelle norme IFRS 16 : Contrats de location

La nouvelle norme IFRS 16 "Contrats de location" est obligatoirement applicable depuis le 1er janvier 2019.

Les principaux effets de la nouvelle méthodologie introduite par IFRS 16 par rapport aux principes antérieurement appliqués portent sur la comptabilisation des contrats de location en tant que preneur. En effet, la norme IFRS 16 qui définit un contrat de location comme étant un contrat qui confère au preneur le droit de contrôler l'utilisation dun actif identifié change profondément la comptabilisation de ces contrats dans les états financiers.

Tout d'abord, la norme introduit un modèle unique de comptabilisation des contrats de location pour le preneur, consistant à comptabiliser à l'actif, un droit d'utilisation et au passif, une dette locative correspondant à la somme des paiements futurs actualisés. Le traitement comptable sous IAS 17 (ancienne norme) qui distinguait les locations financement des locations simples disparaît et est remplacé par ce nouveau modèle à compter du 1er janvier 2019.

Au-delà de l'impact de présentation au bilan, le compte de résultat est aussi impacté. La charge d'exploitation actuelle est remplacée par une charge d'amortissement ainsi que par une charge d'intérêt. Au tableau de flux de trésorerie, les flux dinvestissement ne sont pas modifiés tandis que le remboursement du principal de la dette locative affecte les flux de financement.

Le Groupe a défini deux grandes familles de contrats de location :

- Terrains et bâtiments : ces contrats sont essentiellement des baux commerciaux d'agences commerciales ou de sièges sociaux,
- Autres : ces contrats concernent essentiellement des contrats de location des véhicules

Le Groupe a retenu la méthode rétrospective simplifiée et applique les dispositions pratiques autorisées suivantes :

- L'exclusion des contrats de location dont la valeur à neuf du bien sous-jacent est inférieure à 5 000 euros environ.
- La reclassification à l'identique du solde de l'actif et du passif des contrats de location financement identifiés sous IAS 17 en droit d'utilisation et dette locative comme le permet la norme.

Le taux d'emprunt marginal moyen pondéré au 1^{er} janvier 2019 pour l'ensemble des dettes de loyer s'élève à 0,96 % en se basant sur la durée résiduelle des contrats en date de transition. Le taux d'actualisation est déterminé pour chaque contrat par référence au taux d'emprunt marginal de la filiale contractante. Compte tenu des conditions de financement accordées à l'ensemble des filiales au regard de la cotation du Groupe, ce taux d'emprunt marginal est généralement défini, en pratique, comme la somme du taux sans risque, par référence à sa duration, et du risque de crédit du Groupe pour cette même duration.

Le Groupe a mis en place un outil informatique dédié pour collecter les données contractuelles et effectuer les calculs imposés par la norme.

Le Groupe ayant fait le choix d'appliquer IFRS 16 selon la méthode rétrospective simplifiée, la période comparative 2018 n'est pas retraitée.

Cette option conduit à comptabiliser un effet cumulé des retraitements requis par la norme dans les capitaux propres au 1^{er} janvier 2019 et s'est traduite par une diminution des réserves consolidées de 305 K€ comme indiqué dans le tableau suivant présentant les effets de l'application de la norme IFRS 16 sur le bilan d'ouverture :

En K€	Au 31 décembre 2018	Impact de la transition IFRS 16	Au 1 ^{er} janvier 2019
Marques, écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles	108 637	(64)	108 573
Immobilisations corporelles	34 051		34 051
Droits d'utilisation		30 805	30 805
Autres actifs non courants	8 610		8 610
Actifs courants	349 265	(341)	348 924
Total de l'actif	500 563	30 400	530 963
Capitaux propres part du Groupe	183 607	(305)	183 302
Particip. ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres	157		157
Dettes locatives à plus d'un an		23 135	23 135
Provisions et autres passifs non courants	49 081		49 081
Dettes locatives à moins d'un an		7 573	7 573
Autres passifs courants	267 718	(4)	267 714
Total du passif et des capitaux propres	500 563	30 400	530 963

2.2.2 Changements de présentation

Des changements de présentation ou des reclassifications sont effectués lorsqu'ils permettent de fournir des informations fiables et plus pertinentes pour les utilisateurs des états financiers et si la présentation modifiée est susceptible de perdurer, de manière à ne pas affecter la comparabilité.

Lorsque de tels changements de présentation sont réalisés et que leurs impacts sur les états financiers sont jugés significatifs, les informations comparatives sont également modifiées.

Au 31 décembre 2019, aucun changement de présentation n'a été réalisé.

2.2.3 Recours à des estimations

La préparation des états financiers selon les IFRS nécessite de la part de la direction l'exercice du jugement, d'effectuer des estimations et de faire des hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation comptable est comptabilisé au cours de la période du changement et de toutes périodes ultérieures affectées.

Plus spécifiquement, les informations sur les principales sources d'incertitude relatives aux estimations et les jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables, qui ont l'impact le plus significatif sur les montants comptabilisés dans les états financiers, sont décrites dans les notes suivantes :

- l'évaluation des travaux en cours sur les contrats de construction (note 2.2.16) reposant sur la marge prévisionnelle et le degré d'avancement de chaque chantier,
- les provisions (note 2.2.15) : elles sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit de tiers. Elles comprennent notamment des provisions pour litiges dont le montant est estimé en tenant compte des hypothèses de dénouement les plus probables ainsi que de provisions pour charge de SAV estimées en tenant compte d'un taux statistique déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe. Pour déterminer ces hypothèses, la Direction du Groupe s'appuie, si nécessaire, sur des évaluations réalisées par des experts externes.
- les tests de dépréciation des goodwill et autres éléments incorporels (note 4.1 & 4.2) : la valeur dans les comptes consolidés du Groupe des goodwill est revue annuellement conformément aux principes mentionnés dans la note 4.2. Ces tests de dépréciation sont notamment sensibles aux prévisions financières à 5 ans ainsi qu'au taux

d'actualisation retenus pour l'estimation de la valeur d'utilité des UGT.

- l'évaluation des provisions pour indemnités de fin de carrière (note 4.13) : le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est effectué en interne par le Groupe selon la méthode des unités de crédit projetées. Ce calcul est notamment sensible aux hypothèses de taux d'actualisation, de taux d'augmentation des salaires et au taux de rotation.
- l'évaluation de la dette liée au put sur l'acquisition de l'Atelier des Compagnons (note 4.12).

Enfin, en l'absence de normes ou interprétations applicables à une transaction spécifique, la direction du Groupe fait usage de jugement pour définir et appliquer les méthodes comptables qui permettront d'obtenir des informations pertinentes et fiables, de sorte que les états financiers :

- présentent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie du Groupe,
- traduisent la réalité économique des transactions,
- soient neutres,
- soient prudents,
- et soient complets dans tous leurs aspects significatifs.

2.2.4 Principes de consolidation

Filiales

Les sociétés sur lesquelles HEXAOM exerce un contrôle sont consolidées par intégration globale. Le contrôle est présumé exister lorsque la société mère détient, directement ou indirectement, le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise de manière à tirer avantage de ses activités.

Les filiales sont incluses dans le périmètre de consolidation à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré effectivement au Groupe et les filiales cédées sont exclues du périmètre de consolidation à compter de la date de perte de contrôle.

Le Groupe comptabilise les participations dans lesquelles il exerce le contrôle selon la méthode de l'intégration globale : les actifs, passifs, produits et charges de la filiale sont intégrés à 100 %, et la quote-part des capitaux propres et du bénéfice net attribuable aux actionnaires minoritaires est présentée distinctement en Participations ne donnant pas le contrôle au bilan et au compte de résultat consolidés.

Coentreprises

Les coentreprises sont les participations de HEXAOM dans lesquelles le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle est contractuellement partagé avec une ou plusieurs parties, dont aucune n'exerce seule le contrôle.

Le Groupe comptabilise ses participations dans les entités contrôlées conjointement selon la méthode de l'intégration proportionnelle : les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les participations dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles de l'entreprise sans en détenir le contrôle. L'influence notable est présumée lorsque la société mère dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de l'entité.

Le Groupe comptabilise ses investissements dans les entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence : la participation dans une entreprise associée est initialement comptabilisée à son coût d'acquisition, puis sa valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part de l'investisseur dans les résultats et les autres variations de capitaux propres de l'entreprise détenue survenues après la date d'acquisition.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels, les pertes et gains latents, les produits et les charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Les gains latents découlant des transactions avec les entreprises associées et les entités sous contrôle conjoint sont éliminés à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entité.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

2.2.5 Monnaie étrangère

Transactions en monnaie étrangère

Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées en appliquant le cours de change en vigueur à la date de transaction.

Il n'existe aucun actif ni passif monétaires libellés en monnaie étrangère à la date de clôture.

Etats financiers des activités à l'étranger

Le Groupe ne possède aucune activité à l'étranger.

2.2.6 Instruments financiers

Instruments financiers non dérivés

Les instruments financiers non dérivés comprennent les placements dans des instruments de capitaux propres et les titres d'emprunts, les créances et autres débiteurs, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les prêts et emprunts, et les fournisseurs et autres créditeurs.

Les instruments financiers non dérivés sont comptabilisés initialement à la juste valeur, majorés, pour les instruments qui ne sont pas à la juste valeur par le biais du compte de résultat, des coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les instruments financiers non dérivés sont évalués comme décrit ci-dessous.

Un instrument financier est comptabilisé si le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont décomptabilisés si les droits contractuels du Groupe de recevoir les flux de trésorerie liés aux actifs financiers arrivent à expiration ou si le Groupe transfère l'actif financier à une autre partie sans en conserver le contrôle ou la quasi-totalité des risques et avantages. Les achats et les ventes « normalisés » d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, i.e. la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter ou vendre l'actif. Les passifs financiers sont décomptabilisés si les obligations du Groupe spécifiées au contrat arrivent à expiration ou ont été éteintes ou annulées.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue. Les placements considérés comme des équivalents de trésorerie sont facilement convertibles en un montant de trésorerie soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la

gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie. La comptabilisation des produits et charges financiers est analysée en note 2.2.18.

Placements détenus jusqu'à leur échéance

Lorsque le Groupe a l'intention et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ils sont classés en tant que placements détenus jusqu'à leur échéance. Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué du montant d'éventuelles pertes de valeur.

Actifs financiers disponibles à la vente

Les placements du Groupe en titres de capitaux propres et en certains titres d'emprunts sont classés en tant qu'actifs disponibles à la vente. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée en autres éléments du résultat global et présentés au sein des capitaux propres dans la réserve de juste valeur, à l'exception du montant des pertes de valeur et, pour les éléments monétaires disponibles à la vente, des écarts de change. Lorsque ces placements sont décomptabilisés, le cumul des profits ou pertes comptabilisé en capitaux propres est transféré en résultat.

Les placements à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Un instrument est classé en tant que placement à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'il est détenu à des fins de transactions ou désigné comme tel lors de sa comptabilisation initiale. Les instruments financiers sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat si le Groupe gère de tels placements et prend les décisions d'achat et de vente sur la base de leur juste valeur. Lors de leur comptabilisation initiale, les coûts de transaction directement attribuables sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus. Les instruments financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués à la juste valeur, et toute variation en résultant est comptabilisée en résultat.

Autres

Les autres instruments financiers non dérivés sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, minoré du montant des pertes de valeur. Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées en appliquant le cours de change en vigueur à la date de transaction.

Instruments financiers dérivés

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier dérivé, ce dernier n'étant pas exposé au risque de change ou de taux.

Instruments financiers composés

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

2.2.7 Immobilisations incorporelles

Les incorporels acquis par le Groupe sont évalués à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations. Ils comprennent essentiellement les marques commerciales et droits assimilés, les droits au bail ainsi que les logiciels informatiques.

Ils sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, à l'exception de certaines marques commerciales à durée d'utilité indéterminée détenues par le Groupe, qui ne sont pas amorties.

Les dépenses ultérieures relatives aux immobilisations incorporelles sont activées seulement si elles augmentent les avantages économiques futurs associés à l'actif spécifique correspondant. Les autres dépenses, y compris les dépenses portant sur un goodwill ou des marques générées en interne, sont comptabilisées en charges lorsqu'elles sont encourues.

2.2.8 Regroupement d'entreprises et Goodwill

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés par application de la méthode de l'acquisition en date d'acquisition, qui est la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe.

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Pour apprécier le contrôle, le Groupe prend en compte les droits de vote potentiels lorsqu'ils sont représentatifs de droits substantifs.

Regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2010

Lors de sa transition aux IFRS, le Groupe a choisi de ne retraiter que les regroupements d'entreprises qui ont lieu à compter du 1^{er} janvier 2004. Pour les acquisitions antérieures au 1^{er} janvier 2004, le goodwill représente le montant net comptabilisé selon le référentiel comptable antérieur du Groupe.

S'agissant des acquisitions d'entreprises ayant eu lieu à compter du 1^{er} janvier 2004, le goodwill représente la différence entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis. Lorsqu'il en résulte une différence négative (goodwill négatif), elle est comptabilisée immédiatement en résultat.

Regroupements d'entreprises survenus depuis le 1^{er} janvier 2010

Les regroupements d'entreprises intervenus à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés conformément à IFRS 3. Le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- la juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus
- si le regroupement d'entreprises est réalisé par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat. La contrepartie transférée exclut les montants relatifs au règlement des relations préexistantes.

Ces montants sont généralement comptabilisés en résultat.

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

Lors de chaque regroupement d'entreprises, le Groupe peut opter pour une comptabilisation de la fraction d'intérêts non acquise :

- soit à sa juste valeur à la date d'acquisition, avec en conséquence, la comptabilisation d'un goodwill sur

- cette fraction non acquise (méthode dite du « goodwill » complet) ;
- soit pour le montant de la quote-part correspondante dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entité acquise.

Le goodwill résultant d'un regroupement d'entreprises est égal à la différence entre :

- la juste valeur de la contrepartie transférée augmentée du montant des participations ne donnant pas le contrôle dans l'entité acquise ; et
- la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés, à la date d'acquisition.

L'évaluation initiale du goodwill est finalisée dans un délai n'excédant pas douze mois suivant la date d'acquisition.

Toute contrepartie éventuelle à payer est comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition. Pour une contrepartie éventuelle classée en dettes, les variations ultérieures de la juste valeur de la contrepartie éventuelle sont comptabilisées en résultat.

Tout complément de prix éventuel est valorisé à la juste valeur et inclus dans la contrepartie transférée en date d'acquisition. Son versement n'étant pas certain mais conditionné à certains critères, sa juste valeur est évaluée avec un coefficient de probabilité avec pour conséquence des corrections ultérieures du montant initial. Durant la période d'évaluation de 12 mois, les ajustements ultérieurs sont comptabilisés en goodwill, lorsqu'ils se rapportent à des faits et circonstances existants à la date d'acquisition ; à défaut et au-delà ils sont comptabilisés directement en résultat.

Lorsque la prise de contrôle s'accompagne de promesses d'achat accordées aux intérêts ne conférant pas le contrôle, les dettes correspondantes (« dettes de put sur NCI [Non-Controlling Interest / Intérêts minoritaires] ») sont valorisées à la valeur actualisée du prix d'exercice. Le traitement des variations ultérieures de ces dettes sont comptabilisées en capitaux propres.

Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle

Depuis le 1^{er} janvier 2010, le Groupe applique IAS 27 amendé - Etats financiers consolidés et individuels pour comptabiliser les acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle. Le changement de méthode comptable a été appliqué prospectivement et n'a pas eu d'impact sur le résultat par action.

Selon la nouvelle méthode comptable, les acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec les propriétaires agissant en cette qualité et en conséquence, aucun goodwill ne résulte de telles transactions. Les ajustements des participations ne donnant pas le contrôle sont déterminés sur la base de la quote-part dans les actifs nets de la filiale.

Auparavant, un goodwill était comptabilisé lors de l'acquisition d'une participation ne donnant pas le contrôle dans une filiale, et représentait l'excédent du coût de l'investissement complémentaire par rapport à la valeur comptable des intérêts dans les actifs nets acquis à la date de la transaction.

Evaluation ultérieure

Les goodwill ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de dépréciation dès l'apparition d'indices de perte de valeur et au minimum une fois par an. Les modalités des tests sont décrites ci-après en note 4.2.

2.2.9 Immobilisations corporelles

Comptabilisation et évaluation

Une immobilisation corporelle est évaluée au coût diminué du cumul des amortissements (voir ci-dessous) et du cumul des pertes de valeur (voir méthode comptable décrite en 2.2.12). Le coût des immobilisations corporelles au 1^{er} janvier 2004, date de transition aux IFRS, a été déterminé par référence à leur valeur nette comptable à cette date. Aucune revalorisation des biens immobiliers n'a été opérée. Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition de l'actif. Le coût d'un actif produit par le Groupe pour lui-même comprend le coût des matières premières, de la main d'œuvre directe et une quote-part appropriée des frais généraux de production.

Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes (composants majeurs).

La juste valeur des immobilisations corporelles comptabilisées suite à un regroupement d'entreprises est le montant estimé auquel cet actif pourrait être échangé à la date d'acquisition, après des actions de marketing appropriées, entre des parties bien informées agissant dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur des installations, équipements et agencements est déterminée en utilisant les cours cotés pour des éléments similaires lorsqu'ils sont disponibles (approche par le marché) et le coût de remplacement lorsque cela est approprié (approche par les coûts). Les estimations au coût de remplacement déprécié prennent en compte des ajustements pour l'usure physique ou l'obsolescence fonctionnelle et économique.

Actifs loués

Les contrats de location d'immobilisations corporelles qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des avantages et les risques inhérents à la propriété des biens sont comptabilisés au bilan, au démarrage du contrat de location, à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimum au titre de la location.

Les paiements des loyers sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette. Les charges financières sont enregistrées en compte de résultat au poste "Coût de l'endettement financier net".

Coûts ultérieurs

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable.

Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

Amortissements

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle. Les actifs loués sont amortis sur la plus courte de la durée du contrat de location et de leur durée d'utilité. Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées pour la période en cours et la période comparative sont les suivantes :

Type d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions sur sol propre	Linéaire	40 ans
Constructions sur sol d'autrui	Linéaire	durée bail
Matériel et outillage	Linéaire	5 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	8 à 10 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont révisés à chaque clôture.

2.2.10 Stocks et en-cours

Les stocks sont principalement constitués de programmes en cours VEFA et lotissements et de terrains.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des V.R.D., le coût de construction, les frais fonciers, les frais financiers (relatifs à la durée de réalisation du programme) ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats signés en vue de vendre les programmes immobiliers. L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

A chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables.

Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Une partie des frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente est, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, incorporée aux stocks par le biais d'un coefficient dit de « frais techniques ».

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

2.2.11 Contrats de construction en cours

Les contrats de construction en cours représentent le montant brut restant à facturer que le Groupe s'attend à percevoir des clients au titre des travaux déjà réalisés. Ils sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.2.16. Ces contrats figurent :

- à l'actif, dans la rubrique "Créances clients", lorsque le solde du contrat est débiteur (actifs sur contrats : facturation théorique à l'avancement supérieure aux appels de fonds),
- au passif, dans la rubrique "Dettes sur contrats en cours", lorsque le solde du contrat est créditeur (passifs sur contrats : facturation théorique à l'avancement inférieure aux appels de fonds).

Les positions actives et passives telles que décrites ci-dessus ne sont pas exigibles.

2.2.12 Dépréciation

Actifs financiers

Le Groupe considère qu'un actif financier est déprécié s'il existe des indications objectives qu'un ou plusieurs événements ont eu un impact négatif sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif.

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti correspond à la différence entre sa valeur comptable et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers. La perte de valeur d'un actif financier disponible à la vente est calculée par référence à sa juste valeur actuelle. Un test de dépréciation est réalisé, sur une base individuelle, pour chaque actif financier significatif.

La dépréciation relative aux créances clients est calculée statistiquement en fonction de l'année de la facturation (réception) du chantier.

Les autres actifs sont testés par groupes ayant des caractéristiques de risques de crédit similaires.

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat. S'agissant des actifs disponibles à la vente, toute perte cumulée qui avait été antérieurement comptabilisée en capitaux propres est transférée en résultat. La perte de valeur est reprise si la reprise peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation. Pour les actifs financiers évalués au coût amorti et les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres d'emprunts, la reprise est comptabilisée en résultat.

Pour les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres de capitaux propres, la reprise est comptabilisée directement en capitaux propres.

Actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs non-financiers du Groupe, autres que les stocks et les actifs d'impôt différé sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

Pour les goodwill, les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou qui ne sont pas encore prêtées à être mises en service, la valeur recouvrable est estimée à chaque date de clôture ou dès lors qu'il existe un indice de perte de valeur.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de son unité génératrice de trésorerie est supérieure à sa valeur recouvrable. Une unité génératrice de trésorerie est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une unité génératrice de trésorerie (d'un groupe d'unités) est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité génératrice de trésorerie (au groupe d'unités), puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité (du groupe d'unités) au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité (du groupe d'unités).

Calcul de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Pour apprécier la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés au taux, avant impôt, qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif.

Reprise de la perte de valeur

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Pour les autres actifs, le Groupe apprécie à chaque date de clôture s'il existe une indication que des pertes de valeurs comptabilisées au cours de périodes antérieures ont diminué ou n'existent plus. Une perte de valeur est reprise s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable.

La valeur comptable d'un actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

2.2.13 Capitaux propres consolidés

Capital

Actions ordinaires

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires ou d'options sur actions sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée, y compris les coûts directement attribuables, est comptabilisé en variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres.

Actions préférentielles

Toutes les actions composant le capital social du Groupe sont des actions ordinaires.

2.2.14 Avantages au personnel

Les employés du Groupe bénéficient de prestations de retraite au travers de régimes à cotisations définies et de régimes à prestations définies qui peuvent être gérés en partie via des régimes de couverture du Groupe.

Les salariés du Groupe sont adhérents aux régimes généraux et complémentaires de retraite français : ces régimes correspondent à des régimes à cotisations définies pour lesquels les obligations du Groupe HEXAOM se limitent au paiement de cotisations périodiques, basées sur un pourcentage spécifié des frais de personnel. Les cotisations à ces régimes de retraite à cotisations définies sont portées en charges de personnel dans le résultat de l'exercice.

Pour les régimes à prestations définies, les charges de retraite sont déterminées selon la méthode des unités de crédit projetées à la date prévisionnelle de départ en retraite, avec salaire de fin de carrière, en tenant compte notamment :

- des droits conventionnels en fonction de l'ancienneté acquise par les différentes catégories de personnel,
- du taux de rotation,
- des salaires et appointements incluant un coefficient de charges sociales patronales en vigueur,
- d'un taux de revalorisation annuel des salaires,
- de l'espérance de vie des salariés déterminée à partir de tables statistiques,

- d'un taux d'actualisation de l'engagement de retraite, revu chaque année.

Une partie de l'engagement est couverte par un contrat d'assurance.

La provision pour indemnités de fin de carrière comptabilisée est égale à l'engagement de retraite diminué de la valeur du contrat.

Les écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définies postérieures à l'emploi résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues d'une année sur l'autre dans l'évaluation des engagements et des actifs de couverture ainsi que des conditions de marché effectivement constatées par rapport à ces hypothèses.

Ces écarts sont enregistrés dans la période de leur constatation en résultat.

Les hypothèses actuarielles utilisées pour apprécier la valeur actualisée de l'obligation au titre des provisions pour indemnités de fin de carrière font l'objet d'une mise à jour, notamment le taux d'actualisation de l'engagement, déterminé par référence au taux de marché à la date de clôture, fondé sur les obligations d'entreprises de 1re catégorie.

Paiements fondés sur des actions

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période au cours de laquelle les membres du personnel acquièrent les droits d'une manière définitive. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé en charges in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

2.2.15 Provisions courantes

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

Les provisions courantes comprennent principalement :

Les provisions pour litiges

Elles sont évaluées à hauteur des sorties de ressources probables qu'occasionneront les procès ou litiges en cours dont le fait générateur existait à la date de clôture. Les provisions pour litiges et contentieux comprennent les débours estimés au titre des litiges, contentieux et réclamations de la part des tiers. Elles incluent également les charges relatives aux contentieux de nature sociale ou fiscale.

Les provisions dites de « Service Après Vente »

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge du Groupe durant une

période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier.

Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées sur les exercices antérieurs. Ce taux statistique est déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe.

Le Groupe ne comptabilise pas de provision :

Pour garantie (décennale et trentenaire)

Aux termes du contrat de construction (article 4-4), le groupe est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle qui pourrait être engagée, en application des articles 1792 et suivants et 2270 du Code Civil.

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

- la garantie responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 1792.2 du Code Civil pour les travaux de bâtiment que le Groupe réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant,
- la garantie responsabilité civile que le Groupe peut encourir en raison des préjudices causés à autrui avant ou après la réception des travaux ou encore suite à une erreur d'implantation de l'ouvrage qu'elle réalise en qualité de locateur d'ouvrage,
- les garanties, avant réception des travaux, d'effondrement des ouvrages, attentats, tempête, catastrophes naturelles.

En vertu de ces contrats, seules les franchises par sinistre restent à notre charge. Les franchises éventuellement dues sont provisionnées dans le compte provisions pour risques.

En ce qui concerne la responsabilité civile trentenaire, notre Groupe n'a jamais fait l'objet d'une mise en cause ni d'une condamnation dans ce cadre.

Pour pertes à terminaison

Les pertes à terminaison sont quasiment inexistantes. Par ailleurs, la durée moyenne de construction des maisons individuelles (9 mois) et l'homogénéité des contrats limitent un tel risque.

Pour défaut de sous-traitants

Le Groupe fait appel à des sous-traitants pour la quasi-totalité de la construction de ses maisons.

Dans le cadre des procédures internes au groupe, la signature d'un marché de sous-traitance est subordonnée à la fourniture d'une attestation d'assurance décennale.

En cas de sinistre, la responsabilité du sous-traitant est systématiquement mise en cause par notre assurance ce qui explique l'absence de provisions.

Une note explicative concernant chaque type de provision comptabilisée est détaillée sous la note détaillant l'évolution de ce poste.

2.2.16 Produits : reconnaissance du chiffre d'affaires

La majeure partie du chiffre d'affaires du Groupe est constituée du produit de la vente de maisons individuelles issu d'un contrat de construction.

Contrats de construction

Lorsque le résultat d'un contrat de construction peut être estimé de façon fiable, les produits et les coûts du contrat sont comptabilisés dans le compte de résultat en fonction du degré d'avancement du contrat conformément à la norme IFRS 15 " Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients ". Les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de la programmation du

chantier (attestation de financement, propriété du terrain et permis de construire obtenus).

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts réels encourus (dans la mesure où ils constituent une correcte appréciation du travail réalisé) par rapport aux coûts totaux budgétés réactualisés périodiquement, comprenant les coûts directement imputables aux chantiers. Ces coûts intègrent :

- les coûts techniques liés à l'obtention des permis de construire
- la sous-traitance
- les matériaux
- les assurances rattachables au chantier
- la main d'œuvre directe de production

Le montant du chiffre d'affaires, dépend de la capacité de l'entité à estimer de manière fiable l'avancement du chiffre d'affaires et les coûts totaux budgétés des chantiers. Les équipes s'appuient sur leur expérience et sur un système de prévision budgétaire qu'ils jugent suffisamment robuste pour assurer la fiabilité de l'estimation des coûts totaux budgétés.

Le chiffre d'affaires ainsi déterminé chantier par chantier est comparé aux avances et acomptes reçus des clients afin de déterminer un actif sur contrat ou un passif sur contrat chantier par chantier qui sera comptabilisé à l'actif ou au passif du bilan.

Les coûts d'obtention directement rattachables aux contrats (commission vendeur ou agent) constituent un actif amortissable sur la durée d'exécution des contrats. Les pertes à terminaison éventuelles, calculées sur la base du coût global, sont intégralement provisionnées dans l'exercice où elles sont constatées. Notons la rareté d'une telle éventualité.

2.2.17 Paiements au titre de contrats de location

Les paiements au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire sur la durée du contrat de location. Les avantages reçus font partie intégrante du total net des charges locatives et sont comptabilisés en charges sur la durée du contrat de location.

Les paiements minimaux au titre d'un contrat de location-financement sont ventilés entre charge financière et amortissement de la dette. La charge financière est affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant à appliquer au solde de la dette restant dû.

Les paiements conditionnels sont comptabilisés en modifiant les paiements minimaux sur la durée restant à courir du contrat lorsque l'ajustement du montant du loyer est confirmé.

2.2.18 Produits et charges financiers

Le résultat financier correspond au coût de l'endettement financier brut, diminué des produits de trésorerie, d'équivalents de trésorerie et d'actifs de gestion de trésorerie.

Le coût de l'endettement financier est constitué :

- des charges d'intérêt brutes, relatives à la dette financière courante et non courante,
- des amortissements des actifs ou passifs financiers évalués au coût amorti,
- des résultats de couverture de taux,
- des produits et charges éventuels liés à la comptabilisation à la juste valeur des prêts et dettes financières.

Les produits de trésorerie, d'équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie sont constitués :

- des produits et charges d'intérêt relatifs à la trésorerie, aux équivalents de trésorerie et aux actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des revenus provenant des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des produits et charges sur cessions et variations de la juste valeur des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie.

Les escomptes de règlements sont déduits des achats correspondants et sont donc comptabilisés en résultat opérationnel.

Les charges d'intérêt sont comptabilisées en charge de l'exercice au cours duquel elles sont encourues. Le poste contient principalement des charges d'intérêts relatives aux emprunts du Groupe.

Les produits financiers sont quasi exclusivement composés de produits sur placements de trésorerie.

2.2.19 Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ; auquel cas il est comptabilisé en capitaux propres. L'impôt exigible est :

- le montant estimé de l'impôt dû au titre du bénéfice imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture,
- tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est déterminé et comptabilisé selon l'approche bilantielle de la méthode du report variable pour toutes les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales.

Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé :

- la comptabilisation initiale du goodwill,
- la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable,
- les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôts dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels la différence temporelle correspondante pourra être imputée. Les actifs d'impôts différés sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la proportion où il n'est plus désormais probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

L'impôt supplémentaire qui résulte de la distribution de dividendes est comptabilisé lorsque les dividendes à payer sont comptabilisés au passif.

2.2.20 Activités abandonnées

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte, qui a été cédée ou qui est détenue en vue de la vente, ou est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente. Le classement comme activité abandonnée a lieu au moment de la cession ou à une date antérieure lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente. Lorsqu'une activité est classée en activité abandonnée, l'état de résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait satisfait aux critères d'une activité abandonnée à compter de l'ouverture de la période comparative.

2.2.21 Résultat net par action

Le Groupe présente un résultat par action de base et dilué pour ses actions ordinaires.

Le résultat par action de base est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Le résultat net dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments financiers donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture et en excluant les instruments antidilutifs.

2.2.22 Secteurs opérationnels

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le Groupe HEXAOM applique la norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle qui remplace la norme IAS 14. La Direction Générale du Groupe effectuant le suivi financier des différentes activités sur la base d'indicateurs clés comptables (cf. note 7 de l'annexe aux comptes consolidés).

NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION
3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2019

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méth. Conso
Hexaom	Construction	2, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON	095 720 314 00012	100,00	Mère
Maisons de l'Avenir	Construction	34 bis rue Jacques Anquetil - 29000 QUIMPER	329 626 261 00146	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Loire Atl.	Construction	17 rue Jules Verne - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	100,00	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vil.	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSION SEVIGNE	487 606 626 00017	100,00	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	100,00	IG
OC Résidences	Construction	70 route de Toulouse - 81100 CASTRES	328 252 671 00180	100,00	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	70 route de Toulouse - 81100 CASTRES	501 029 565 00022	100,00	IG
Maisons Berval	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	100,00	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	349 124 693 00012	100,00	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUROUX	404 481 491 00029	100,00	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	8, rue Charles Durand - 18000 BOURGES	451 406 854 00039	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	4, rue Pierre Simon de Laplace - 57070 METZ	379 434 459 00069	100,00	IG
Maisons Marcel Millot	Construction	83,rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	329 693 279 00088	100,00	IG
Azur et construction	Construction	Rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100,00	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100,00	IG
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	335 185 146 00024	100,00	IG
Maisons Charentes Atlantique	Construction	5, rue Pierre et Marie Curie - 17100 SAINTES	451 406 912 00027	100,00	IG
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	816, av. du Marechal Foch - 40000 MONT DE MARSAN	492 440 409 00026	100,00	IG
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	La Cavaille Nord - 24100 BERGERAC	494 150 352 00016	100,00	IG
Bois et Nature Constructions	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	522 978 550 00013	100,00	IG
PCA Maisons	Construction	Route de la Seyne - 83190 OLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
Morel Constructions	Construction	18 rue Gabriel Poirion - 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
CTMI	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	401 340 674 00035	100,00	IG
Maisons Evolution	Construction	143 rue Auguste PICCARD - 77190 DAMMARIE-LES-LYS	407 774 603 00044	100,00	IG
Les Bastides	Construction	308, avenue Sainte-Marguerite - 06200 NICE	403 629 710 00027	100,00	IG
Maisons B. Jambert	Construction	18 boulevard du Général de Gaulle - 49100 ANGERS	344 023 502 00034	100,00	IG
Maisons Les Naturelles	Construction	362 rue du Faubourg de Hem - 80000 AMIENS	418 224 044 00051	100,00	IG
Les Maisons de Stéphanie	Construction	78 avenue de Beaugiaillard - 37550 SAINT AVERTIN	349 219 030 00021	100,00	IG
Extraco Création	Construction	3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE	352 122 063 00139	100,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	480 081 140 00018	100,00	IG
Batex	Construction	3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE	478 714 918 00016	100,00	IG
Bermax Construction	Construction	267, route de St Jean d'Angély - 16710 ST YRIEIX/CHARENTE	428 581 44 00030	100,00	IG
Maine Construction	Construction	Boulevard Pierre Lefaucheur - 72230 ARNAGE	315 906 495 00033	100,00	IG
Maisons Partout	Construction	15 bis avenue des Volontaires - 15000 AURILLAC	348 512 310 00031	100,00	IG
Maisons Open Charentes	Construction	26 rue du Gal Leclerc - 16160 LE GOND PONTOUVRE	810 435 842 00010	100,00	IG
Villas Melrose	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	848 455 887 00010	100,00	IG
Segime	Construction	110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	848 704 441 00015	50,00	IG
ACCO 17	Construction	110 route Nationale - 17220 La Jarne	394 203 970 00071	100,00	IG
Canif Habitat	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot - 79180 CHAURAY	410 362 685 00035	100,00	IG
ACH	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot - 79180 CHAURAY	520 243 056 00022	100,00	IG
MOE CH	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot - 79180 CHAURAY	834 822 223 00014	100,00	IG
ITF	Rénovation	27 impasse Lazare Carnot - 79180 CHAURAY	429 804 818 00061	100,00	IG
ADC Invest	Holding	2, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON	827 787 961 00016	81,63	IG
L'Atelier des Compagnons	Rénovation	26 boulevard Biron - 93400 SAINT OUEN	332 035 690 00079	81,63	IG
Espace Euro Services	Rénovation	32 rue Vladimir Jankelevitch - 77184 EMERAINVILLE	350 669 925 00058	81,63	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	4, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON	421 221 987 00017	100,00	IG
S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immob.	3, rue des Archers - 91150 ETAMPES	308 277 789 00035	29,95	ME
S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immob.	28, avenue de Chanzy - 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,80	ME
MS Promotion	Prom. Immob.	21, rue d'Artois - 75008 PARIS	533 870 580 00024	100,00	IG
Amex	Prom. Immob.	3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE	422 966 465 00011	100,00	IG
La Garonne	Prom. Immob.	3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE	801 511 460 00017	33,33	ME
Les Jardins d'Aurélien	Prom. Immob.	Espace Charlotte - 83260 LA CRAU	753 191 337 00025	100,00	IG
Innovio	Prom. Immob.	Espace Charlotte - 83260 LA CRAU	538 301 144 00027	50,00	ME
Vence Azur	Prom. Immob.	Espace Charlotte - 83260 LA CRAU	800 207 425 00011	50,00	ME
Clos Cécile	Prom. Immob.	Espace Charlotte - 83260 LA CRAU	805 097 466 00017	50,00	ME
Le Carré des Vignes	Prom. Immob.	Espace Charlotte - 83260 LA CRAU	814 749 099 00010	51,00	IG
Modernium	Prom. Immob.	Espace Charlotte - 83260 LA CRAU	800 500 191 00013	51,00	IG
Mélusine	Prom. Immob.	Espace Charlotte - 83260 LA CRAU	803 698 794 00010	50,00	IG
Florette	Prom. Immob.	4, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON	531 386 969 00020	100,00	IG
Le Victoria	Prom. Immob.	2 traverse Roquepin 13012 MARSEILLE	803 239 466 00011	0,01	NC
La Vigne de Popy	Prom. Immob.	500 chemin de Saint Georges - 13980 ALLEINS	82 502 143 900 021	100,00	IG
Promoteurs de l'Ouest	Prom. Immob.	145, B bd André Sautel - 17000 LA ROCHELLE	51 403 599 700 022	100,00	IG
Hibana	Prom. Immob.	17 rue Sextius Michel - 75015 PARIS	839 538 063 00018	51,00	IG
BF3 Bagneux	Prom. Immob.	35 rue de la Bienfaisance	840 199 525 00014	9,30	NC
Clichy 9 Jean Jaures	Prom. Immob.	44 rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS	852 205 533 00015	75,01	IG
Garches 6 Général de Gaulle	Prom. Immob.	44 rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS	853 927 234 00015	75,01	IG
Montreuil Grandes Cultures	Prom. Immob.	44 rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS	851 827 782 00018	75,01	IG
Blanc Mesnil 205 Couturier	Prom. Immob.	44 rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS	852 951 318 00017	35,70	IG
Ytem Aménagement	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST	492 128 871 00034	60,00	IG
SEP Ytem Anais	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		30,00	IG
SEP Ytem Urba	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		30,00	IG
SEP Ytem Conceptions	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		30,00	IG
SEP Lyan	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		25,00	IG
Les Combes	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		50,00	ME
Le Margeon	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		25,00	ME
Le Domaine de Bellevue	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		30,00	ME
SEP ASY	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		33,00	ME
SEP SYA	Aménagement	355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST		33,00	ME
Lotisseurs de l'Ouest	Aménagement	145, B Bd André Sautel - 17000 LA ROCHELLE	514 990 514 00028	100,00	IG
Hexaom Services	Prest. de services	2, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON	793 531 823 00011	100,00	IG
CMP	Commercialisation	15 Rue du Gal Lionel de Marmier - 31300 TOULOUSE	414 631 275 00073	100,00	IG
SCI Saint Martin	Loc. Immob.	ZA du Fief du Quart-85200 ST MARTIN DE FRAIGNEAU	429 736 986 00028	100,00	IG
Sarl PR Immo	Loc. Immob.	110 route Nationale - 17220 La Jarne	484 547 245 00031	100,00	IG
Groupe Hexaom	Serv. admin.	2, route d'Ancinnes - 61000 ALENCON	808 613 442 00017	100,00	IG
Supex	Serv. admin.	3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE	753 829 225 00014	100,00	IG
Pym Invest	Serv. admin.	24, boulevard Vincent Gache - 42200 NANTES	538 728 312 00025	34,43	ME
Groupe Plaire	Serv. admin.	145, B bd André Sautel - 17000 LA ROCHELLE	511 462 087 00020	100,00	IG

NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

4.1 Immobilisations incorporelles

(K€)	Brut	Dépréc. & amortis.	2019		2018	
			Net	Brut	Dépréc. & amortis.	Net
Concessions, brevets et droits assimilés	7 403	(6 184)	1 219	7 465	(5 688)	1 777
Autres immobilisations incorporelles	3 341	387	3 729	3 308	(300)	3 008
Total immobilisations incorporelles	10 744	(5 797)	4 948	10 773	(5 988)	4 785

(K€)	Solde au 31/12/18	Mvts acquisit. et cessions	Cessions et réductions diverses	Dotations	Var. de périmètre et autres	Solde au 31/12/19	
						Brut	Net
Concessions, brevets et droits assimilés	1 777	423	(152)	(640)	213	1 621	
Autres immobilisations incorporelles	3 008	91	228			3 327	
Valeurs brutes	4 785	514	76	(640)	213	4 948	

Les marques et droits au bail qui ne sont plus exploités ont été dépréciés en totalité pour leur valeur d'acquisition. Pour les éléments incorporels qui demeurent exploités par le Groupe, la valeur inscrite au bilan est justifiée au regard :

- des ventes effectuées au cours de l'exercice en ce qui concerne les marques,
- de la localisation des droits au bail.

Au 31 décembre 2019, aucun indice de perte de valeur n'a été constaté sur les marques à durée de vie indéterminée.

4.2 Goodwill

Evolution de la valeur nette de la rubrique au 31/12/2019

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
01/01/2018	103 852	-	103 852
Changements de périmètre			
Ajustements prix de cession			
Cession filiale			
Perte de valeur (dotation)			
31/12/2018	103 852	-	103 852
Flux 2019			
Changements de périmètre	10 538		10 538
Ajustements prix de cession			-
Cession filiale			-
Perte de valeur (dotation)			-
31/12/2019	114 389	-	114 389

Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT) et secteurs opérationnels

Goodwill net	31/12/2019	Construction	Aménagement	Rénovation B to C	Rénovation B to B
Maisons de la Côte Atlantique	13 679	13 679			
PCA Maisons	4 059	4 059			
Extraco	4 692	4 692			
CAMIF	9 638			9 638	
ADC	36 750				36 750
Groupe Plaire	10 538	10 538			
Goodwill inférieurs à 4 M€	35 034	34 212	461	361	-
TOTAL	114 390	67 179	461	9 999	36 750

Tests de dépréciation

Les goodwill ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36, « Dépréciation d'actifs ». En cas de perte de valeur la dépréciation est inscrite au résultat de l'exercice.

Ces tests ont permis de conclure à l'absence de dépréciation des goodwill au 31 décembre 2019.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (UGT) est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente. Les UGT retenues par le Groupe correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables.

Pour apprécier la valeur d'utilité, le Groupe a procédé à une actualisation des flux de trésorerie futurs déterminés selon la méthode DCF. Ce calcul a été réalisé à la clôture des comptes de l'exercice 2019 sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2019.

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le Groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice du plan à cinq ans. La valeur terminale est calculée à partir des flux de l'année 5 projetés à l'infini et actualisés. Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués sur la base des UGT pour

l'ensemble des actifs (actifs globaux). Ces actifs comprennent les goodwill et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net).

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité est celui du 31 décembre 2019. Il s'établit à 7,5% après impôt. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de marché de 7% et une prime de risque (Beta) de 0,70.

Pour chaque UGT, des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarios de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de croissance (hypothèses basées sur une diminution du taux de croissance allant jusqu'à 1 point et d'une hausse du taux d'actualisation jusqu'à 1 point), incluant des changements raisonnablement possibles de ces dernières, ont été réalisées au 31 décembre 2019. Ces analyses de sensibilité n'ont pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur recouvrable de l'UGT deviendrait inférieure à la valeur comptable des actifs testés, nécessitant alors une dépréciation de ceux-ci.

La principale valeur qui figure dans cette rubrique concerne l'unité génératrice de trésorerie (UGT) « Atelier des Compagnons », conséquence de l'acquisition réalisée le 8 mars 2017. Le goodwill généré lors de cette acquisition a été définitivement évalué à 36 750 K€, depuis le 31 décembre 2017. Dans le cadre des tests menés au 31 décembre 2019, aucune perte de valeur n'a été constatée.

Le test de dépréciation effectué sur cette UGT repose notamment sur une hypothèse de forte croissance du chiffre d'affaires 2020 (confortée par les prises de commande réalisées en 2019) associée à une amélioration de la rentabilité opérationnelle budgétée liée à une meilleure dilution des coûts fixes. Pour les années 2021 à 2024, le niveau de chiffre d'affaires et de rentabilité opérationnelle de cette UGT a été maintenu au même niveau que 2020 dans un contexte de stabilisation de la croissance. Ces hypothèses conduisent à une valeur d'utilité de 58,7 M€ face à une valeur nette comptable de l'UGT testée de 38,0 M€.

Des analyses de sensibilité ont été menées pour mesurer les variations des principales hypothèses financières retenues qui pourraient conduire à une dépréciation. Dans le cadre de ces analyses, les hypothèses sur lesquelles le groupe a étudié la sensibilité sont :

- une rentabilité moins élevée que celle attendue pour les exercices 2020 et 2021,
- un chiffre d'affaires à horizon 2 ans en décroissance annuelle de 5% ainsi que les taux de rentabilité en découlant

Les pourcentages indiqués dans le cadre du scénario ci-après correspondent à la différence entre les hypothèses des tests de sensibilité et les hypothèses du test de dépréciation :

Exercices	Hypothèses	
	Chiffre d'affaires	Taux de rentabilité
2019	0,00%	-1,00%
2020	0,00%	-1,00%
2021	-5,00%	-1,50%
2022	-5,00%	-1,50%
2023 et suivants	-5,00%	-1,50%
Valeur d'utilité de l'UGT		38,3
Valeur nette comptable de l'UGT		38,0
Dépréciation à constater		0,0

Le scénario aboutirait à une valeur d'utilité de l'UGT équivalente à sa valeur nette comptable.

4.3 Immobilisations corporelles

Les mouvements de l'exercice relatifs à la valeur brute des immobilisations corporelles et des amortissements correspondants peuvent être résumés comme suit :

(K€)	Brut	Dépréc. & amortis.	2019		2018	
			Net	Brut	Dépréc. & amortis.	Net
Terrains et constructions	29 787	(8 022)	21 765	27 262	(7 561)	19 701
Installations, matériels et outillage	1 325	(1 138)	187	1 285	(1 078)	207
Autres immobilisations corporelles	28 735	(19 711)	9 024	27 334	(18 604)	8 730
Autres immo. corp. en location financ.	169	(169)	-	169	(169)	-
Immobilisations en cours	7 103		7 103	5 413		5 413
Total immobilisations corporelles	67 118	(29 040)	38 079	61 463	(27 412)	34 051

(K€)	Solde au 31/12/2018	Mtvs acquisit. et cessions	Cessions et réductions diverses	Dotations	Var. de périmètre et autres	Solde au 31/12/2019	
Terrains et constructions	19 701	1 942	(817)	(772)	1 710	21 764	
Installations, matériels et outillage	207	69	(1)	(91)	4	188	
Autres immobilisations corporelles	8 731	2 913	(574)	(3 095)	1 050	9 024	
Autres immo. corp. en location financ.	-					-	
Immobilisations en cours	5 412	3 325	-		(1 635)	7 103	
Valeurs brutes	34 051	8 250	(1 393)	(3 958)	1 129	38 079	

4.4 Contrats de locations

4.4.1 Droits d'utilisation

Les droits d'utilisation se décomposent ainsi, par nature d'actif sous-jacent :

(K€)	Brut	Dépréc. & amortis.	2019	
			Net	01/01/2019
Terrains et bâtiments	50 608	(26 150)	24 458	27 045
Autres droits d'utilisation	11 183	(6 697)	4 486	3 760
Total	61 791	(32 847)	28 944	30 805

La variation du solde net des droits d'utilisation au cours de l'exercice est constituée des éléments suivants :

(K€)	Solde au 01/01/2019	Nouveaux contrats	Modif. Hypothèses	Dotations	Fins et résiliations anticipées	Var. de périmètre et autres	Solde au 31/12/2019	
Terrains et constructions	27 045	4 213	1 061	(5 906)	(1 954)		24 458	
Autres droits d'utilisation	3 760	3 326	34	(2 572)	(62)		4 486	
Total droits d'utilisation	30 805	7 539	1 095	(8 479)	(2 016)		28 944	

4.4.2 Dettes locatives

Les dettes locatives se décomposent ainsi :

(K€)	31/12/2019		01/01/2019	
Dettes locatives à plus d'un an	21 636		23 135	
Dettes locatives à moins d'un an	7 094		7 573	
Total	28 730		30 709	

La variation des dettes locatives au cours de l'exercice est constituée des éléments suivants :

(K€)	Solde au 01/01/19	Nouveaux contrats	Modif. Hypothèses	Rembour- sement	Fins et résiliations anticipées	Var. des intérêts courus	Var. de périmètre et autres	Solde au 31/12/19	
Terrains et constructions	27 153	4 213	1 061	(5 870)	(2 096)	(4)		24 456	
Autres droits d'utilisation	3 556	3 326	34	(2 580)	(63)	0		4 273	
Total droits d'utilisation	30 709	7 539	1 095	(8 449)	(2 160)	(4)		28 730	

4.5 Participations dans les entreprises associées

Le détail du poste "Titres mis en équivalence" au bilan se décompose de la façon suivante :

(En milliers d'€uros)	Gephimo	Propriété Familiale	Combes	Innovio	Jardins d'Aurélien	Vence Azur	Clos Cécile	Sep Sya	Sep Asy	Pym	La Garonnette	Total
01/01/2018	251	1	1	(47)	(247)	(69)	(47)			231	9	82
Variations de périmètre												-
Autres variations											710	710
Quote-part de résultat	(4)	(5)		39	(170)	(264)	(51)				10	(445)
Dividendes reçus												-
31/12/2018	247	(4)	1	(8)	(417)	(332)	(98)			941	19	347
Variations de périmètre					417							417
Autres variations												-
Quote-part de résultat	37	(2)		(52)		(142)	(15)	28	65		50	(32)
Dividendes reçus												-
31/12/2019	284	(7)	1	(60)	-	(474)	(114)	28	65	941	69	732

Le tableau suivant résume les informations financières (100% des actifs et des passifs des structures) relatives aux investissements dans les entreprises associées :

(milliers d'€uros)	Actif non courant	Actif courant	TOTAL ACTIF	Capitaux propres	Passif non courant	Passif courant	TOTAL PASSIF	Chiffre d'affaires	Résultat opérationnel	
Gephimo	31/12/2019	289	3 167	3 456	570	2 764	123	3 456	392	36
	31/12/2018	494	3 228	3 723	496	2 971	256	3 723		
Propriété familiale	31/12/2019		15	15	(118)	107	27	15		(13)
	31/12/2018		14	14	(111)	97	27	14		(13)
Innovio	31/12/2019	9	551	560	(229)	788	1	560	249	(211)
	31/12/2018	9	1 265	1 274	(7)	1 034	247	1 274	36	84
La Garonnette	31/12/2019	6	4 681	4 687	208	870	3 609	4 687	604	93
	31/12/2018	6	4 459	4 465	57	1 676	2 732	4 465	685	112
Vence Azur	31/12/2019		966	966	(1 062)	1 900	128	966		(289)
	31/12/2018		1 034	1 034	(751)	1 558	227	1 034		(123)
Clos Cécile	31/12/2019		3 965	3 965	(260)	4 164	62	3 965		(10)
	31/12/2018		3 904	3 904	(217)	4 042	79	3 904		(5)
Pym	31/12/2019		2 731	2 731	2 731			2 731		
	31/12/2018		692	692	692			692		
Combes	31/12/2019		7	7	1	6		7		
	31/12/2018		7	7	1	4	1	7		
SEP Asy	31/12/2019		513	513	272		241	513	2 206	298
SEP Sya	31/12/2019		116	116	116			116	610	116

4.6 Autres actifs financiers

(K€)	Brut	Dépréc. & amortis.	2019		Brut	Dépréc. & amortis.	2018 Net
			Net				
Prêts	177			177	178		178
Autres actifs financiers	1 883	(O)	1 883		1 735	(O)	1 735
Total Autres actifs financiers	2 060	(O)	2 060		1 913	(O)	1 913
2018 (K€)	Solde au 31/12/2018	Mvts acquisit. et cessions	Cessions et réductions diverses	Dotations	Var. de périmètre et autres	Solde au 31/12/2019	
Prêts	178	8	(9)			177	
Autres actifs financiers	1 735	435	(299)		12	1 883	
Total Autres actifs financiers	1 913	442	(308)	-	12	2 060	

Les autres actifs financiers sont principalement constitués des dépôts et cautionnements versés sur les agences commerciales prises en location.

4.7 Impôts différés

Impôts différés	31/12/2019	31/12/2018
Provisions non déductibles	1 464	1 302
Participation des salariés	53	313
Activation déficits	3 380	4 564
Frais d'acquisition de titres	44	67
Réévaluation d'actifs	(114)	(126)
Impacts IFRIC 21	(189)	(208)
Impacts IFRIS 15	-	
Autres	596	376
TOTAL	5 233	6 287
Dont :		
Impôts différés actif	5 275	6 350
Impôts différés passif	42	64

4.8 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2019, ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent, se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2019			31/12/2018		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	16 864	(1 049)	15 815	14 246	(1 006)	13 241
Encours de production de biens	25 340	(364)	24 976	15 532	(372)	15 161
TOTAL	42 204	(1 413)	40 791	29 778	(1 377)	28 401

4.9 Crédances clients

Clients	31/12/2019			31/12/2018		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Crédances clients sur contrat en cours (net)	79 782		79 782	75 210		75 210
Crédances clients sur contrats facturés	83 665	(3 041)	80 624	52 380	(6 183)	46 197
TOTAL	163 447	(3 041)	160 406	127 590	(6 183)	121 406

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2019			31/12/2018		Variation
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	
Crédances clients sur contrats en cours	429 788		424 174			42 048
Acomptes reçus	(369 309)		(367 500)			(28 469)
SOLDE	60 479		56 674			13 579
Soldes débiteurs (actifs sur contrats)	79 782		75 210			12 021
Soldes créditeurs (passifs sur contrats)	(19 303)		(18 536)			1 559

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2019	17 788	458	495	9 370

4.10 Créesances diverses

Le poste « Créesances diverses » au 31 décembre 2019, ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent, se présente ainsi :

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation	dont variat° pérимètre
Etat - créances de TVA	18 761	18 493	+ 269	+ 650
Etat - autres créances	357	425	- 68	
Acomptes versés sur ventes portefeuille	23 533	21 950	+ 1 582	
Avances partenaires foncier	2 510	2 510	+ 0	
Avoirs à recevoir	2 587	2 469	+ 119	+ 49
Fournisseurs débiteurs	7 473	7 530	- 57	+ 49
Autres créances - Personnel	4 764	4 267	+ 498	+ 6
Autres créances - Organismes sociaux	762	297	+ 466	
Autres créances - Assurance	1 202	1 112	+ 90	
Charges constatées d'avance	3 098	2 797	+ 301	+ 255
Autres débiteurs	13 751	13 809	- 58	+ 17
TOTAL CREANCES DIVERSES	78 800	75 659	+ 3 141	+ 1 025

4.11 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation	dont variat° pérимètre
Valeurs mobilières de placement	35 604	38 056	-2 452	
Disponibilités	94 730	79 382	15 348	+ 5 927
TOTAL TRESORERIE	130 334	117 437	+ 12 896	+ 5 927

Les valeurs mobilières de placement sont principalement composées de placements à termes dont le rendement et le capital sont garantis.

Actifs financiers par catégories

2019 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat					Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	
Autres actifs financiers non courants				2 060	2 060	2 060
Clients et autres débiteurs				239 206	239 206	239 206
Autres actifs financiers courants						-
Instrum. financiers dérivés de change						-
Instrum. financiers dérivés de taux						-
Actifs financiers de gestion de trésorerie						-
Trésorerie et équivalents de trésorerie				130 334	130 334	130 334

2018 (K€)	Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat					Total
	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	
Autres actifs financiers non courants				1 913	1 913	1 913
Clients et autres débiteurs				197 065	197 065	197 065
Autres actifs financiers courants						-
Instrum. financiers dérivés de change						-
Instrum. financiers dérivés de taux						-
Actifs financiers de gestion de trésorerie						-
Trésorerie et équivalents de trésorerie				117 437	117 437	117 437

4.12 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2019, le capital social de HEXAOM SA est constitué de 6 937 593 actions ordinaires, entièrement libérées d'une valeur nominale de 0,18 €.

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	162 912	149 006
Report à nouveau	1 547	1 220
Résultat groupe	18 483	24 985
TOTAL CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	191 339	183 607

Les variations relatives à ce poste ont été détaillées dans le tableau « variation des capitaux propres ».

Variations de capitaux propres liées aux transactions avec les actionnaires

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	37	(8)	+45
Instruments financiers en couverture de flux de trésorerie	-	-	-
Réserve de conversion	-	-	-
Paiements en actions	-	-	-
TOTAL	37	(8)	+45

- (1) La réserve d'actions d'autocontrôle comprend le coût des actions de la société détenues par le Groupe.
Les variations constatées au cours de l'exercice proviennent des mouvements d'achats et de ventes dans le cadre de l'animation du cours (contrat de liquidité)

Au 31 décembre 2019, la société HEXAOM détient 88 962 actions propres pour un montant de 1 609 K€.

Dividendes

Le montant des dividendes versés par la société mère est le suivant :

	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017	Exercice 2016
Dividende versé (K€) *	10 406,4	11 793,9	6 937,6	4 440,1
Soit, par actions ordinaires (Euros)	1,50	1,70	1,00	0,64

*y compris dividendes versés sur actions propres

Gestion des capitaux propres

Le Groupe gère son capital dans le cadre d'une politique financière équilibrée, destinée à la fois à préserver sa continuité d'exploitation, sa capacité à investir dans des projets créateurs de valeur, et à rémunérer de façon attractive les actionnaires.

Cette politique a conduit HEXAOM à établir des objectifs successifs de gearing et de rémunération des actionnaires. Les objectifs actuels sont les suivants :

S'agissant de l'endettement, le recours systématique à l'emprunt dans le cadre du financement de la croissance externe sera conservé tant que les conditions d'octroi de crédit pour le Groupe resteront favorables. De plus, le gearing sera maintenu, à moyen terme, à un niveau négatif dans les conditions actuelles de marché,

Le Conseil d'Administration examinera chaque année la possibilité d'une rémunération additionnelle des actionnaires en fonction des prévisions de cash-flow et des projets d'investissements du Groupe.

4.13 Dette financière nette

La notion d'endettement financier net, telle que définie par le Groupe (hors Dettes Locatives), peut être détaillée de la façon suivante :

Endettement net	31/12/2019	31/12/2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie	130 334	117 437
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
Trésorerie active (A)	130 334	117 437
Dettes financières non courantes	54 920	46 747
Dettes financières courantes	26 271	18 577
Endettement brut (B)	81 192	65 324
Endettement net (B)-(A)	(49 142)	(52 114)

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2019 :

(K€)	31/12/2019	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	61 849	15 095	42 589	4 165
Concours bancaires	8 408	8 408		
Fonds de participations	597		597	
Intérêts courus	79	79		
Autres emprunts et dettes financières*	10 259	2 093	8 166	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	81 192	25 675	51 352	4 165

* Ce montant inclut le solde de 7,4 M€ estimé au titre de la dette de put pour la prise de participation restante du sous-groupe « Atelier des Compagnons ». L'estimation de la dette a été déterminée par le management du Groupe, sur la base de sa meilleure estimation du chiffre d'affaires et EBIT de l'exercice 2020 du groupe ADC.

Tous les emprunts ont été contractés en euros (aucune exposition au risque de change). Tous les emprunts ont été contractés ou convertis à taux fixe.

4.14 Avantages au personnel

Les provisions non courantes sont constituées des provisions pour indemnités de départ en retraite des salariés et pour gratifications des médailles d'honneur du travail. L'évolution de ce poste se décompose comme suit :

(K€)	Indemnités de départ en retraite	Médailles d'honneur du travail	Total avantages au personnel
01/01/2018	2 154	150	2 304
Changements de périmètre			-
Dotations	21	3	23
Autres éléments du résultat global			
Reprises utilisées	(57)		(57)
Reprises non utilisées			-
31/12/2018	2 118	153	2 271
Flux 2019			
Changements de périmètre	33		33
Dotations	556	26	583
Autres éléments du résultat global	428		428
Reprises utilisées	(147)		(147)
Reprises non utilisées			-
31/12/2019	2 989	179	3 168

Le Groupe externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Cette gestion externe n'exonère pas le Groupe de son obligation juridique ou implicite de payer. Les engagements ont fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2019 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Principales hypothèses actuarielles

	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Taux d'actualisation	1,20%	2,00%	1,75%	1,90%	2,57%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	1,20%	2,00%	1,75%	1,90%	2,57%
Taux attendu d'augmentation future des salaires	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Hypothèse de départ retenue : départ volontaire à l'âge moyen de 65 ans

Taux de rotation retenu : rotation moyenne (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)

Taux de charges patronales retenues : 46 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

L'incidence de la variation de 1 % du taux d'actualisation est une variation du montant de la provision pour indemnités de fin de carrière de 0,6 million d'euros.

Charges comptabilisées dans le compte de résultat au titre des indemnités de fin de carrière

(K€)	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Coût des services rendus	-385	-418	-396	-283	-308
Charges d'intérêt sur l'obligation	-40	-71	-57	-52	-59
Gains/pertes actuariels	-428	124	-60	-336	-21
Rendement attendu des actifs du régime	108	201	209	231	371
Charge comptabilisée	-745	-165	-304	-440	-17
dont dotation nette aux provisions					
dont charges de personnel	-317	-289	-249	-103	-17
dont autres éléments du résultat global	-428	124	-55	-336	

Montants comptabilisés au bilan au titre des indemnités de fin de carrière

	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Valeur actualisée des obligations	3 984	3 342	3 570	3 069	2 733
Juste valeur des actifs du régime	-886	-1 023	-1 415	-1 422	-1 635
Déficit des régimes provisionnés	3 097	2 319	2 154	1 646	1 098

Variations de la valeur actualisée de l'obligation au titre des indemnités de fin de carrière

(K€)	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Obligation au titre des prest. définies à l'ouverture	3 342	3 570	3 069	2 733	2 683
Coutts des services rendus au cours de l'exercice	385	418	396	283	308
Coût financier (désactualisation)	40	71	57	52	59
Prestations versées	-147	-215	0	-126	-113
Gains/pertes actuariels	330	-502	-157	127	-250
Variation de périmètre	33	204	46		
Obligation au titre des prest. définies à la clôture	3 984	3 342	3 570	3 069	2 733

Variations de la valeur actualisée des actifs du régime des indemnités de fin de carrière

(K€)	31/12/19	31/12/18	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouv.	1 023	1 415	1 422	1 635	1 358
Cotisations versées par l'employeur					
Prestations payées	-147	-215		-126	-113
Rendement attendu des actifs du régime	108	201	209	231	371
Gains (pertes) actuariels	-99	-377	-217	-318	18
Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôt.	886	1 023	1 415	1 422	1 635

4.15 Provisions courantes

2019 (K€)	01/01/19	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/19
Litiges, contentieux (1)	6 049	1 803	(762)	(1 308)	117	5 898
S.A.V.	4 109	1 871	(785)	(1 085)		4 110
Total provisions courantes	10 156	3 674	(1 547)	(2 393)	117	10 008
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						5 401
- provisions litiges autres						497
2018 (K€)	01/01/18	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variations de périm. et reclassement	31/12/18
Litiges, contentieux (1)	6 484	1 638	(1 450)	(623)		6 049
S.A.V.	4 017	1 995	(1 434)	(470)		4 109
Total provisions courantes	10 501	3 633	(2 884)	(1 092)	-	10 156
(1) dont :						
- provisions litiges chantiers						5 841
- provisions litiges autres						208

En raison de leur caractère court terme, ces provisions n'ont fait l'objet d'aucune actualisation financière (impact non significatif). Aucun passif éventuel significatif (litiges susceptibles d'occasionner une sortie éventuelle de ressources) n'a été identifié à la date de clôture des comptes.

4.16 Dettes sur contrats en cours (passifs sur contrats)

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	19 303	18 536	+ 767
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	11 749	3 255	+ 8 494
TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS	31 052	21 791	+ 9 261

4.17 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation	dont variat° périmètre
Comptes fournisseurs	170 263	140 910	+ 29 353	+ 5 373
Effets à payer	760	2 270	- 1 510	
TOTAL	171 024	143 180	+ 27 844	+ 5 373

4.18 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation	dont variat° périmètre
Etat - comptes de TVA	43 238	37 482	+ 5 756	+ 1 144
Etat - Impôt société	2 328	1 721	+ 607	+ 10
Etat - autres dettes	1 327	1 889	- 562	+ 40
Salariés et organismes sociaux	23 810	24 593	- 783	+ 73
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	70 702	65 685	+ 5 017	+ 1 267

Le poste "Etat - comptes de TVA" est principalement composé de la T.V.A. sur les soldes clients (payable selon le régime des encaissements). L'évolution de ce poste est donc directement liée à la variation du poste d'actif.

4.19 Autres créiteurs courants

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation	dont variat° périmètre
Assurances	2 245	625	+ 1 619	
Autres créiteurs	6 411	1 758	+ 4 652	+ 121
Produits constatés d'avance	14 688	5 945	+ 8 743	+ 7 519
TOTAL	23 344	8 329	+ 15 015	+ 7 639

4.20 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 an au plus	A plus d'1 an	Total
Clients et autres débiteurs	244 665	-	244 665
Fournisseurs et autres créiteurs	296 122	-	296 122

4.21 Variation du BFR lié à l'activité

La variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Stocks	-3 993	-420
Clients	-22 774	-2 484
Fournisseurs	15 681	6 869
Autres créances et dettes	3 593	2 454
TOTAL	-7 494	6 419

Passifs financiers par catégories

Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat					
2019 (K€)	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Passifs financiers au coût amorti	Total
Emprunts long terme				54 920	54 920
Dettes financières à court terme				26 271	26 271
Fournisseurs et autres créiteurs				296 122	296 122
Autres passifs financiers courants				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>				-	-

Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat					
2018 (K€)	Désignés initialement comme étant à la juste valeur	Détenus à des fins de transaction	Niv. Hier.(1)	Passifs financiers au coût amorti	Total
Emprunts long terme				46 747	46 747
Dettes financières à court terme				18 577	18 577
Fournisseurs et autres créiteurs				238 985	238 985
Autres passifs financiers courants				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de change</i>				-	-
<i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>				-	-

NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ

5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Activités Construction/Rénovation/Promotion/Aménagements	826 815	790 818
Prestations de services	15 032	13 153
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	841 848	803 971

5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Achats matières premières / Sous-traitance	591 137	557 454
Autres achats et charges externes	80 750	79 813
TOTAL ACHATS CONSOMMES	671 887	637 267

5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Salaires et traitements	86 141	83 696
Charges sociales	37 735	35 501
Participation des salariés et intéressement	182	847
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	124 058	120 045

5.4 Impôts et taxes

La charge d'impôts et taxes figurant dans ce poste renferme principalement la contribution économique territoriale et la taxe de contribution solidarité (C3S). La contribution économique territoriale est comptabilisée intégralement en résultat opérationnel.

5.5 Dotations aux provisions nettes

La formation de ce poste au cours de l'exercice est la suivante :

(K€)	Dotations	Reprises	Net
Provisions courantes	3 674	3 940	(266)
Provisions non courantes	583	147	436
Dépréciations de l'actif	751		751
31/12/2019	5 007	4 087	920

5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

	(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Produits de placements		681	683
PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE	681	683	
Intérêts sur emprunts et assimilés		585	665
Intérêts sur fonds de participation		32	34
Charges sur cessions de VMP			
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	617	699	
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	64	-16	
INTERETS SUR DETTES LOCATIVES	-294		
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier		49	15
TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS	49	15	
Charges de désactualisation			
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier			54
TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES	0	54	
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES	49	-38	
RESULTAT FINANCIER	-181	-55	

5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2019	31/12/2018
Charge d'impôt courant	7 335	10 292
Impôt différé	1 170	633
CHARGE D'IMPOT TOTALE	8 505	10 925

Le taux d'impôt différé, retenu pour la période, est de 32,02 % (taux de droit commun). Il est également tenu compte des futurs taux de 28%, 26,5% et 25% pour les impôts qui sont différés à des périodes concernées par ces nouveaux taux. Les taux ainsi retenus sont respectivement de 28,92%, 27,37% et 25,83%.

RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net part du groupe	18 801	24 904
Retraitements		
Impôt sur les résultats	8 505	10 925
Résultat mis en équivalence	32	445
Participations ne donnant pas le contrôle	(332)	(296)
Résultat net avant impôt sur les résultats et participations ne donnant pas le contrôle	27 007	35 979
Taux d'imposition légale en France	31,00%	33,33%
Effets des décalages permanents	1,22%	-0,68%
Contribution sociale	0,27%	0,20%
Contribution additionnelle 3% dividendes		-1,80%
Plus-values à un taux différent		
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	-0,73%	-0,30%
Impact 32,02 > Taux futurs	-0,13%	-0,58%
Autres différences nettes	-0,14%	0,19%
Taux d'imposition réel	31,50%	30,36%

5.8 Résultat par action

A la date d'établissement des comptes, il n'existe aucun instrument financier donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'il soit émis par celle-ci ou une de ses filiales. Par conséquent, le résultat par action ne subit aucun effet dilutif.

NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés	Paiements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	17	67		85
Autres engagements				
TOTAL	17	67		85

Engagements reçus	Paiements dus par période			Total
	A -1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	84 618			84 618
Autres engagements				
TOTAL	84 618			84 618

L'ensemble des engagements hors bilan concerne le cadre normal de notre activité.

Les cautions et garanties reçues sont principalement constitués de la garantie de paiement des sous-traitants accordés par un ensemble de banques moyennant une redevance annuelle calculée en fonction de l'encours sous-traitants du Groupe.

6.2 Effectifs du groupe

	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	358	306
VRP	555	541
Employés - ouvriers	1 196	1 133
EFFECTIF MOYEN	2 109	1 980
Hommes	1 379	1 296
Femmes	730	684

6.3 Gestion du risque financier

Risque de taux

Le résultat financier du Groupe est peu sensible à la variation des taux d'intérêt, l'intégralité de son endettement étant à taux fixe.

Risque de change

L'activité du Groupe HEXAOM est exercée exclusivement en France. Il n'existe aucun actif ni passif monétaires libellés en monnaie étrangère à la date de clôture. Il n'existe donc aucun risque de change.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Les crédits bancaires contractés par le Groupe HEXAOM ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée (covenants) à l'exception du crédit contracté par la société ADC Invest pour l'acquisition de l'Atelier des Compagnons (14 M€ au 31 décembre 2019) qui comporte un covenant portant sur le ratio de dette nette consolidée rapportée à l'EBITDA consolidé (<2,5). Au 31 décembre 2019, ce ratio est respecté.

Risque de crédit et de contrepartie

Concernant ses placements, le Groupe HEXAOM ne contracte qu'avec des contreparties de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie.

La clientèle du Groupe est principalement composée de particuliers. Ce dernier n'est donc pas exposé à un risque de dépendance vis-à-vis d'un client.

Compte tenu des plans de financements mis en place pour les particuliers, l'activité génère peu de risques financiers, fonciers ou commerciaux, le démarrage de la construction n'intervenant que lorsque tous les prêts sont accordés et signés.

6.4 Informations sur les parties liées

Rémunérations des principaux dirigeants

La rémunération versée aux deux cadres dirigeants (deux mandataires sociaux) sur l'exercice 2019 s'élève à 378 K€ et se décompose comme suit :

(K€)	2019	2018
Rémunération fixe	333	332
Rémunération variable	40	47
Avantages en nature	5	NEANT
Jetons de présence		
Total	378	379

Les dirigeants ne perçoivent aucune rémunération fondée sur des paiements en actions et il n'existe aucun contrat prévoyant des indemnités de rupture.

Transactions avec les autres parties liées

La seule transaction avec les autres parties liées concerne les frais de tenue de comptabilité facturés par HEXAOM SA à la holding familiale « MFC PROU-INVESTISSEMENTS » pour un montant annuel de 1 000 Euros.

6.5 Evènements postérieurs à l'arrêté

Acquisition de la société GMT

Le 8 janvier 2020, le Groupe a procédé au rachat de 100% du capital de la société GMT, agent commercialisant des maisons sous la marque Maisons de Manon en région Provence Alpes Côte d'Azur. Les dirigeants de cette structure ayant émis le souhait de transmettre leur société, cette acquisition est réalisée pour pérenniser la force commerciale du Groupe dans cette région porteuse.

Acquisition de la société Les Toits de France

Le Groupe HEXAOM a acquis le 13 janvier 2020 la société Les Toits de France, constructeur de maisons individuelles depuis plus de 35 ans. Cette société basée à Nîmes (30) et dont la direction reste confiée à son fondateur Monsieur Robert CRIADO et sa fille Stéphanie, réalise plus de 3 M€ de chiffre d'affaires et dégage une rentabilité opérationnelle de l'ordre de 7%.

6.6 Honoraires des commissaires aux comptes

(K€)	KPMG AUDIT				Deloitte				In Extenso			
	Montant (HT) N	Montant (HT) N-1	% N	% N-1	Montant (HT) N	Montant (HT) N-1	% N	% N-1	Montant (HT) N	Montant (HT) N-1	% N	% N-1
Audit												
- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	135	135	40%	36%	90	100	100%	100%				
- Filiales intégrées globalt.	204	240	60%	64%					168	174	100%	100%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
- Emetteur												
- Filiales intégrées globalement												
<i>Sous-total</i>	339	375	100%	100%	90	100	100%	100%	168	174	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres												
<i>Sous-total</i>												
TOTAL	339	375	100%	100%	90	100	100%	100%	168	174	100%	100%

NOTE 7 SECTEURS OPERATIONNELS

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 8 – Information sectorielle, les secteurs opérationnels retenus ci-après pour présenter l'information sectorielle ont été identifiés sur la base du reporting interne utilisé par la Direction afin de permettre l'allocation des ressources aux différents secteurs ainsi que l'évaluation de leurs performances.

Le Groupe exerce principalement une activité de construction et s'est diversifié depuis quelques années sur les secteurs de la rénovation et de l'aménagement foncier. Il exerce son activité exclusivement en France.

Le Groupe utilise un reporting interne permettant de mesurer les performances du Groupe. Ce reporting s'appuie sur les filiales du Groupe regroupées en secteurs d'activités précédemment cités (en distinguant la rénovation BtoB et BtoC). Les méthodes comptables et d'évaluation retenues pour l'élaboration du reporting financier interne sont identiques à celles utilisées pour l'établissement des comptes consolidés. Les indicateurs présentés sont réconciliés aux comptes consolidés.

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2019 sont détaillés ci-après :

(K€)	Construction	Aménagement	Promotion	Rénovation BtoC	Rénovation BtoB	TOTAL 31/12/19
Chiffre d'affaires	694 321	4 025	2 110	46 043	95 812	842 311
Résultat net	18 339	281	-1 647	134	1 043	18 152
Total actif	378 062	13 767	38 416	23 816	68 944	523 005
Trésorerie nette	28 740	-4 041	-17 686	6 853	9 669	23 536

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2018 sont détaillés ci-après :

(K€)	Construction	Aménagement	Promotion	Rénovation BtoC	Rénovation BtoB	TOTAL 31/12/18
Chiffre d'affaires	690 945	2 539	2 603	47 795	60 293	804 175
Résultat net	26 363	-63	-1 255	502	-939	24 608
Total actif	314 960	4 578	18 866	20 399	39 247	398 050
Trésorerie nette	56 597	-1 739	-13 963	6 134	3 766	50 796

Le secteur « Construction » intègre également l'activité de Holding.

Comme précisé en page 24, les dettes locatives ne sont pas prises en compte pour déterminer la Trésorerie nette.

Réconciliation avec les comptes consolidés

(K€)	Chiffre d'affaires	Intra-groupe inter secteur	Chiffre d'affaires consolidé	Résultat net	Résultat net consolidé	Total Actif	Good-will	Intra-groupe inter secteur	Total Actif consolidé	Trésorerie nette	Intra-groupe inter secteur	Trés. nette consolidée
31/12/19	842,3	-0,5	841,8	18,2	18,2	523,0	114,4	-27,2	610,2	23,5	25,4	48,9
31/12/18	804,2	-0,2	804,0	24,6	24,6	398,1	103,9	-1,3	500,6	50,8	1,3	52,1

3.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société HEXAOM,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Hexaom relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 16 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

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 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés, qui expose les changements de méthodes comptables relatifs à l'application au 1^{er} janvier 2019 de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Evaluation des goodwill

Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le groupe a réalisé des opérations de croissance externe qui ont généré des goodwill, dont le total inscrit à l'actif du bilan consolidé s'élève à 114 389 K€ au 31 décembre 2019, soit 19 % de l'actif du bilan consolidé, dont notamment 36 750 K€ générés lors de l'acquisition du groupe « L'Atelier des Compagnons » réalisée le 8 mars 2017 comme indiqué dans la note 4.2.

Ces goodwill correspondent généralement à la différence entre la juste valeur de la contrepartie transférée majorée du montant comptabilisé au titre des participations ne donnant pas le contrôle et la part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris comme indiqué dans la note 2.2.8. de l'annexe des comptes consolidés.

La direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable de ces goodwill n'est pas supérieure à leur valeur recouvrable et ne présente pas de risque de perte de valeur. Toute évolution défavorable des rendements attendus des activités auxquelles des goodwill ont été affectés, est de nature à affecter de manière sensible la valeur recouvrable et à nécessiter la constatation d'une dépréciation.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

Les modalités du test de dépréciation mis en œuvre par le groupe sont décrites en note 2.2.12 et le détail des hypothèses retenues est présenté en note 4.2.

La détermination de la valeur recouvrable des goodwill repose sur le jugement de la direction, s'agissant notamment du taux de croissance retenu pour les projections de flux de trésorerie et du taux d'actualisation qui leur est appliqué. Nous avons par conséquent considéré l'évaluation des goodwill comme un point clé de l'audit.

Réponse apportée lors de notre audit

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et avons notamment orienté nos travaux sur les goodwill les plus significatifs reconnus par le groupe.

Nous avons apprécié le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les prévisions des flux de trésorerie, le taux de croissance et le taux d'actualisation retenus qui, pour ce dernier, a fait l'objet d'une revue critique par nos experts. Nous avons également analysé la cohérence des prévisions avec les performances passées, les perspectives du marché et les dernières estimations de la direction telles qu'elles ont été présentées au conseil d'administration dans le cadre des processus budgétaires. Par ailleurs, nous avons revu l'analyse de sensibilité de la valeur d'utilité effectuée par la direction à une variation des principales hypothèses, présentée en note 4.2.

Enfin, nous avons vérifié que les notes 2.2.12 et 4.2 de l'annexe aux comptes consolidés donnent une information appropriée.

Comptabilisation du chiffre d'affaires et des coûts - Contrats de construction en cours*Risque identifié*

Comme indiqué dans la note 2.2.16 de l'annexe, le groupe exerce une part significative de son activité au travers de contrats de construction de maisons individuelles pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés en fonction du degré d'avancement du contrat conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », au fur et à mesure du transfert du contrôle de la prestation réalisée.

Le pourcentage d'avancement est déterminé pour chaque chantier en rapportant le montant des coûts réels engagés à la date de clôture au montant des coûts totaux budgétés du chantier, réactualisés périodiquement.

Le montant du chiffre d'affaires, à comptabiliser sur l'exercice, dépend de la capacité du groupe à estimer de manière fiable les coûts totaux budgétés des chantiers.

Les coûts totaux budgétés sont périodiquement mis à jour. Les équipes s'appuient sur leur expérience et sur un système de prévision budgétaire qu'elles jugent suffisamment robuste pour assurer la fiabilité de l'estimation des coûts totaux budgétés.

Par conséquent, nous avons considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et des coûts sur les constructions de maisons individuelles en cours, à la date de clôture, comme un point clé de l'audit.

Réponse apportée lors de notre audit

Nos travaux ont notamment consisté à :

- Revoir les processus relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de suivi des coûts.
- Prendre connaissance du contrôle interne relatif à la comptabilisation des contrats de construction en chantier en cours et testé la mise en œuvre et l'efficacité des contrôles pertinents pour l'audit.
- Sélectionner des contrats spécifiques et, pour chaque chantier sélectionné, rapprocher le produit de la vente avec le contrat de construction.
- Apprécier le caractère raisonnable du degré d'avancement des chantiers et mettre en place des procédures pour corroborer le degré d'avancement retenu pour la comptabilisation du chiffre d'affaires en examinant notamment la cohérence de l'avancement avec :
 - o Les appels de fonds encaissés ;
 - o Les coûts facturés directement imputables aux chantiers.

S'agissant de l'estimation des coûts, sur la base de notre expérience acquise au cours des exercices précédents, nous avons mesuré le degré de fiabilité du processus d'estimation et de suivi des coûts, en nous assurant que les coûts à terminaison des chantiers réceptionnés ne présentaient pas de différence notable avec les coûts budgétés.

Enfin, nous avons également apprécié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion arrêté le 3 avril 2020 du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Hexaom par l'Assemblée Générale du 13 juillet 1999 pour le cabinet KPMG et le cabinet Deloitte & Associés, compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues antérieurement à ces dates.

Au 31 décembre 2019, les cabinets KPMG et Deloitte & Associés étaient dans la 21ème année de leur mission sans interruption dont 20 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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 au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne 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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

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.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 avril 2020
KPMG Audit IS

Saint-Herblain, le 30 avril 2020
Deloitte & Associés

Simon Lubais
Associé

Béatrice de Blauwe
Associée

Alexis Levasseur
Associé

4. ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2019

4.1. Comptes individuels

BILAN ACTIF

(en K€)	Notes	Exercice N, clos le : 31/12/2019		31/12/2018	
		Brut	Amort. Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
Immobilisations incorporelles	1	6 015	1 116	4 899	4 919
Frais d'établissement					
Frais de recherche de développement					
Concessions, brevet et droits similaires		1 128	1 023	105	138
Fonds commercial (1)		1 529	92	1 437	1 424
Autres immobilisations incorporelles		3 357		3 357	3 357
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles	1	35 780	12 931	22 849	20 803
Terrains		2 832	33	2 798	2 798
Constructions		14 092	4 212	9 880	10 156
Install. techniques, matériel et outillage industriel		321	304	17	30
Autres immobilisations corporelles		12 027	8 381	3 646	3 176
Immobilisations en cours		6 507		6 507	4 643
Avances et acomptes					
Immobilisations financières	1	193 840	9 873	183 967	163 087
Participations (méthode de mise en équivalence)					
Autres participations		157 051	9 873	147 178	134 227
Créances rattachées à des participations		34 612		34 612	26 685
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières		2 177		2 177	2 174
ACTIF IMMOBILISE	(II)	235 635	23 920	211 715	188 809
Stocks en cours		969	147	822	747
Matières premières, approvisionnements		396	44	353	456
En-cours de production de biens		77	27	50	50
En-cours de production de services	2				
Produits intermédiaires et finis		495	76	419	241
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes		692		692	671
Créances		257 613	249	257 363	253 720
Clients et comptes rattachés (3)		199 480		199 480	195 664
Autres créances (3)	3	58 132	249	57 883	58 056
Capital souscrit et appelé, non versé					
Divers		35 442		35 442	32 259
V.M.P. (dont actions propres...)	4	9 877		9 877	12 877
Disponibilités		25 564		25 564	19 382
ACTIF CIRCULANT	(III)	294 715	396	294 318	287 397
Charges constatées d'avance	(IV)	5	702		702
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(V)				430
Primes de remboursement d'obligations	(VI)				
Ecart de conversion actif	(VII)				
TOTAL DE L'ACTIF (I à VII)		531 052	24 316	506 736	476 637

BILAN PASSIF

(en K€)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel (1) (Dont versé : 1 250)		1 250	1 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		6 752	6 752
Ecart de réévaluation (2)			
Réserve légale		125	125
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (3)			
Autres réserves		142 000	129 000
Report à nouveau		1 547	1 220
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		20 296	23 599
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		31	106
CAPITAUX PROPRES	(I)	172 001	162 051
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES	(II)		
Provisions pour risques		3 996	4 401
Provisions pour charges		179	153
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	(III)	4 175	4 554
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		38 083	27 400
Emprunts et dettes financières divers		5 846	5 483
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		154 236	155 262
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		66 857	65 644
Dettes fiscales et sociales		53 409	53 685
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		5 828	2 158
Autres dettes		5 987	400
Produits constatés d'avance (4)		313	
DETTES (4)	(IV)	330 560	310 032
Ecart de conversion passif	(V)		
TOTAL DU PASSIF (I à V)		506 736	476 637

RENOVIS

(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital		
Réserve spéciale de réévaluation		
(2) Dont	Ecart de réévaluation libre	
	Réserve de réévaluation (1976)	
(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		290 001
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP		17

COMPTE DE RESULTAT

(en K€)	Annexe	31/12/2019	31/12/2018
Nombre de mois de la période		12	12
PRODUITS D'EXPLOITATION	(I)	329 411	312 619
Ventes de marchandises			
Production vendue biens		324 722	305 869
Production vendue services		-492	3 644
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		324 230	309 513
Production stockée		67	-24
Production immobilisée		84	45
Subventions d'exploitation			4
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)		5 021	2 975
Autres produits (1) (11)		9	105
CHARGES D'EXPLOITATION	(II)	322 263	301 820
Achat de marchandises (y compris de douane)			
Variation de stocks (marchandises)			
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)		70 374	71 971
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		103	-58
Autres achats et charges externes (3) (6bis)		201 884	182 950
Impôts, taxes et versements assimilés		2 370	2 560
Salaires et traitements		32 122	26 797
Charges sociales (10)		12 048	13 309
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 812	1 615
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant		24	1 276
Dotations aux provisions pour risques et charges		1 472	1 357
Autres charges (12)		54	44
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		7 147	10 799
Bénéfice attribué ou perte transférée	(III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré	(IV)		
PRODUITS FINANCIERS	(V)	9	15 836
Produits financiers de participations (5)			14 289
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			15 021
Autres intérêts et produits assimilés (5)			1 548
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Déficiences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES	(VI)	10	997
Dotations financières aux amortissements et provisions			754
Intérêts et charges assimilées (6)			244
Déficiences négatives de change			
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement			
RESULTAT FINANCIER (V-VI)		14 839	16 106
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)		21 987	26 905

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

PRODUITS EXCEPTIONNELS	(VII)	11	110	146
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			24	36
Produits exceptionnels sur opérations en capital			10	9
Reprises sur provisions et transferts de charges			77	102
CHARGES EXCEPTIONNELLES	(VIII)	12	303	240
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			248	61
Charges exceptionnelles sur opération en capital			53	172
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			2	7
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			-192	-93
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)			798
Impôts sur les bénéfices	(X)	13	1 498	2 415
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)			345 358	329 344
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)			325 061	305 745
BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)			20 296	23 599
<hr/>				
RENOVIS				
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme				
(2) Dont - Produits de locations immobilières				
- Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs				
(3) Dont - Crédit-bail mobilier				
- Crédit-bail immobilier				
(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs				
(5) Dont produits concernant les entreprises liées			14 264	15 361
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées			49	54
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			48	23
(9) Dont transfert des charges			444	546
(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)				
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)				
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)				
(13) Dont primes et cotisations complém. Personnelles				
obligatoires :				
facultatives :				

4.2. Annexe des comptes individuels

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société fête ses 100 ans en 2019

L'année 2019 est marquée par le 100^{ème} anniversaire du Groupe. Depuis 1919, cinq générations d'une même famille se sont succédées à la direction du Groupe qui anime et fédère un écosystème de 46 marques et filiales aux expertises complémentaires.

Maisons France Confort se réinvente et devient HEXAOM

Pour son 100^{ème} anniversaire en 2019, Maisons France Confort a entrepris un chantier de fond pour redéfinir les fondamentaux de son identité. La marque doit en effet pouvoir porter la stratégie de diversification et d'acquisitions développée depuis plusieurs années par le Groupe. En devenant HEXAOM, et en signant « Ensemble pour bâtir l'avenir », le Groupe renouvelle son engagement auprès de ses 46 marques et se positionne, pour les décennies à venir, comme un acteur référent de l'habitat en France.

HEXAOM a procédé à l'acquisition du Groupe PLAIRE

Le 16 décembre 2019, HEXAOM SA a procédé à l'acquisition de la totalité du capital du Groupe PLAIRE, constructeur de maisons individuelles, promoteur et lotisseur, basé à La Rochelle (17) et réalisant 30 M€ de chiffre d'affaires par an.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

HEXAOM S.A. est une entreprise dont l'activité consiste principalement en la construction de maisons individuelles. Le siège social de la Société est situé 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON.

Généralités sur les règles comptables

Les comptes annuels sont établis en conformité aux règles comptables définies dans le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03.

Les principes comptables fondamentaux ont été appliqués correctement :

- image fidèle, comparabilité, continuité d'activité ;
- régularité, sincérité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes

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

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

Les informations complémentaires sur le bilan, le compte de résultat, ainsi que ceux relatifs aux engagements de l'entreprise et aux informations diverses sont présentées dans les notes ci-jointes.

NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Les notes sur le bilan et le compte de résultat sont exprimées en K€uros.

Note 1 – Immobilisations

Mouvements des immobilisations brutes

(K€)	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Valeurs brutes fin d'exercice
		Acquisitions	Cessions Virements	
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	5 892	157	35	6 015
Immobilisations incorporelles	5 892	157	35	6 015
Terrains	2 832			2 832
Constructions	13 987	105		14 092
Installations techniques, matériel et outillage indust.	322	2	2	321
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	6 734	1 066	164	7 635
. matériel de transport	22	1	13	10
. matériel de bureau	3 924	696	238	4 381
Immobilisations en cours	4 643	2 790	926	6 507
Immobilisations corporelles	32 463	4 661	1 344	35 780
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	143 347	13 704		157 051
Autres titres immobilisés	0		0	0
Créances rattachées à des participations	26 685	7 927		34 612
Prêts et autres immobilisations financières	2 174	274	271	2 177
Immobilisations financières	172 207	21 905	271	193 840
TOTAL GENERAL	210 562	26 723	1 650	235 635

Mouvements des amortissements

(K€)	Amort. début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amort. fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	925	99		1 023
Immobilisations incorporelles	925	99	0	1 023
Terrains	33			33
Constructions	3 831	381		4 212
Installations techniques, matériel et outillage indust.	292	13	1	304
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	4 729	711	159	5 281
. matériel de transport	21	1	13	9
. matériel de bureau	2 754	564	226	3 091
Immobilisations corporelles	11 660	1 670	400	12 931
TOTAL GENERAL	12 585	1 769	400	13 954

Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2019, les immobilisations incorporelles (hors logiciels) se décomposent comme suit :

Fonds de commerce Marques	Date d'acquisition	Coût acquisition (K€)	Droits au bail	Coût acquisition (K€)
FC Maine Normandie	1989	8	Caen	23
Benoist Construction	1991	2	Moisselles	11
JFR	1993	8	Trouville	11
New Art	1993	18	Montélimar	20
Balency	1994	53	Caen Performances	120
Demeures Jacques Jullien	1999	15	Mayenne	20
Maisons de Manon	2004	1 000	Vernon	50
Bruno Petit	2006	75	La Tranche sur Mer	35
			Château Arnoux	2
			Deauville	56
TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES		1 179	TOTAL DROITS AU BAIL	
				348

Les fonds commerciaux et droits au bail sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de la valeur réelle déterminée par rapport au nombre de ventes réalisées avec la marque.

Mode et durée d'amortissement des immobilisations corporelles

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle. Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

Type d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions sur sol propre	Linéaire	40 ans
Constructions sur sol d'autrui	Linéaire	durée bail
Matériel et outillage	Linéaire	4 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	4 à 10 ans

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement composées des titres de participations des filiales détenues par la société HEXAOM. La valeur brute comptable des participations est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

A chaque fin d'exercice, la société compare la valeur comptable de ses titres de participations avec la valeur vénale et la valeur d'utilité :

- La valeur vénale est déterminée sur la base des dernières transactions ;
- La valeur d'utilité des titres est déterminée sur la base d'une actualisation des flux de trésorerie futurs majorée de la trésorerie nette à la date de clôture. Les flux de trésorerie futurs sont déterminés selon la méthode DCF.

Ce calcul a été réalisé sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2019.

La valeur terminale est calculée à partir des données de l'année 5 actualisée à l'infini. Le taux d'actualisation retenu a été de 7,5 %.

Des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarios de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de croissance (hypothèses basées sur une diminution du taux de croissance allant jusqu'à 1 point et d'une hausse du taux d'actualisation jusqu'à 1 point), incluant des changements raisonnablement possibles de ces dernières, ont été réalisées au 31 décembre 2019. Outre Foncière Résidences, ces analyses de sensibilité n'ont pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur d'utilité de ces participations deviendrait inférieure à leur valeur comptable, nécessitant alors une dépréciation de ceux-ci.

Une dotation pour dépréciation des titres de la société Foncière Résidences d'un montant total de 754 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2019 déficitaire. La dépréciation totale des titres de cette société s'élève à 9 873 K€.

Les acquisitions de titres réalisées prévoient systématiquement une garantie de passif (aucune garantie de passif activée à ce jour).

Hormis les sociétés Atelier des Compagnons, Camif Habitat, Partout, Ytem et Groupe Plaire, ces acquisitions ont été réalisées à prix ferme et définitif.

Concernant Camif Habitat, un premier complément de prix a été versé en 2016 et un solde pourra être versé en 2021 et 2022 dans le cas où les conditions de ces compléments de prix se réaliseraient.

Concernant Atelier des Compagnons, la promesse d'achat consentie auprès des minoritaires (telle que décrite au paragraphe « faits caractéristiques de l'exercice » des comptes au 31 décembre 2017) est évaluée à 7,4 M€ au 31 décembre 2019 et figure en engagement hors bilan.

Concernant le Groupe Plaire, un premier complément de prix sera versé en 2021 et un solde pourra être versé en 2022 dans le cas où les conditions de ces compléments de prix se réaliseraient.

Détail des filiales et participations

(K€)	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenue	Valeur brute comptable des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et avais fournis	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
Filiales détenues à plus de 50%										
AZUR ET CONSTRUCTIONS	120	2 338	100,00	3 800	3 800	224		10 273	478	789
CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE	500	2 360	100,00	3 735	3 735	1		12 997	466	498
FONCIERE RESIDENCES	10 000	-9 121	100,00	9 999	126	7 278		396	-754	0
GHPA	371	947	100,00	1 616	1 616	0		10 307	311	318
MAISONS BERVAL	600	1 366	100,00	2 528	2 528	12		14 825	475	122
MAISONS DE L'AVENIR	600	1 935	99,97	3 659	3 659	0		8 457	-136	136
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	500	4 350	100,00	15 274	15 274	0		38 347	1 398	2 473
MAISONS HORIZON	50	2 572	100,00	2 475	2 475	0		27 207	2 320	1 668
MAISONS MARCEL MILLOT	40	2 117	100,00	3 909	3 909	100		11 680	826	483
MJB	180	2 770	100,00	4 100	4 100	0		4 650	80	133
MJB18	300	548	100,00	300	300	0		4 396	269	134
MOREL CONSTRUCTIONS	67	-40	100,00	4 924	4 924	0		5 774	222	0
OC RESIDENCES	600	4 658	100,00	3 812	3 812	0		29 808	2 202	2 577
PCA MAISONS	550	1 965	100,00	7 294	7 294	0		11 130	714	356
CTMI	120	663	100,00	1 551	1 551	494		17 439	328	182
MAISONS EVOLUTION	664	-570	100,00	2 196	2 196	0		13 398	258	0
LES BASTIDES	40	1 073	100,00	2 000	2 000	0		6 495	460	316
MAISONS JAMBERT	302	1 491	100,00	5 002	5 002	0	85	7 659	4	0
MAISONS LES NATURELLES	376	1 265	100,00	3 490	3 490	0		8 849	47	84
MAISONS DE STEPHANIE	400	1 713	100,00	6 584	6 584	0		6 527	238	0
BATISOFT AQUITAINE	50	312	100,00	52	52	0		7 936	-103	90
MAISONS DE L'AVENIR 35	38	642	100,00	414	414	4		6 631	93	18
MAISONS DE L'AVENIR 44	38	577	100,00	373	373	1		7 401	17	419
MAISONS DE L'AVENIR 56	38	-221	100,00	324	324	1		5 106	-105	-16
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	100	496	100,00	285	285	0		8 047	391	356
MCA24	100	-1 258	100,00	282	282	0		6 476	935	0
MCA40	100	600	100,00	144	144	0		15 996	529	1 122
MODERNIUM	1	-195	100,00	0	0	3 944		638	-100	0
EXTRACO CREATION	150	5 630	100,00	10 046	10 046	0		28 285	307	360
BERMAX CONSTRUCTION	1 000	1 389	100,00	3 834	3 834	0		13 469	177	521
MAINE CONSTRUCTION	38	-393	100,00	2 686	2 686	1 266		9 724	-89	0
MAISONS PARTOUT	229	1 462	100,00	3 434	3 434	0		11 326	877	782
GROUPE PLAIRE	90	1 569	100,00	14 647	14 647	2 400		50	3	0
CAMIF HABITAT	1 500	802	100,00	7 592	7 592	808		32 600	-199	29
ADC INVEST	18 750	1 848	100,00	16 049	16 049	208		0	-63	0
YTEM AMENAGEMENT	80	758	60,00	1 837	1 837	239		3 302	421	0
CMP	10	1 231	100,00	3 972	3 972	0		3 467	-52	38
CLEMENT CONSTRUCTIONS	50	979	100,00	973	973	0		1 699	-9	5
MAISONS OPEN CHARENTES	50	-167	100,00	50	50	341		1 683	-82	0
VILLAS MELROSE	10	0	100,00	10	10	0		0	-25	0
HEXAOM Services	30	15	100,00	30	30	0		203	16	4
SCI SAINT MARTIN	2	0	100,00	396	396	205		39	21	20
GROUPE HEXAOM	1	56	100,00	1	1	0		3 747	750	250
HIBANA	820	-604	50,00	418	418	3 784		361	-1 484	0
LES JARDINS D'AURELIEN	1	-1 026	75,00	0	0	971		292	282	0
MELLUSINE	1	-59	100,00	0	0	424		0	-9	0
CLOS CECILE	1	-218	100,00	1	1	4 143		0	-43	0
LE CARRE DES VIGNES	1	-54	51,00	1	1	3 346		0	-39	0
TOTAL	39 659	38 570		156 098	146 224	30 194	85	419 092	12 625	14 264
Participations détenues entre 10 et 50%										
GEPHIMO	50	493	49,80	6	6	485		392	27	0
MS PROMOTION	10	63	50,00	5	5	0		0	-4	25
INNOVIO	10	-26	50,00	0	0	784		249	-222	0
VENCE AZUR	1	-752	50,00	0	0	1 899		0	-311	0
LA GARONNETTE	3	54	33,33	1	1	290		1 240	151	0
SCCV MONTREUIL GRANDES CULT.	1	0	49,00	0	0	0		0	0	0
SCCV CLICHY 9	1	0	49,00	0	0	0		0	-1	0
SCCV GARCHES	1	0	49,00	0	0	0		0	0	0
PYM INVEST	2 731	0	100,00	940	940	0		0	0	0
TOTAL	2 808	-168		954	954	3 458	0	1 881	-360	25

ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS**Annexe des comptes individuels****Eléments concernant les entreprises liées et les participations**

(K€)	Montant concernant les entreprises	
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	146 226	952
Créances rattachées à des participations	30 194	3 458
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés		581
Autres créances		
Capital souscrit appelé non versé		
	Total actif	176 419
		4 992
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières divers		5 165
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 828	
Autres dettes		
	Total passif	5 828
		5 165
Produits de participation	14 264	25
Autres produits financiers	240	
	Total produits	14 504
		25
Charges financières	49	
	Total charges	49

Il n'est pas présenté de liste détaillée des transactions significatives effectuées par la Société avec des parties liées car celles-ci sont conclues à des conditions normales de marché.

Les actions propres détenues par HEXAOM S.A. sont comptabilisées au 31/12/2019 dans le poste "Autres immobilisations financières" dont voici le détail :

Actions propres détenues par la société HEXAOM

Détail du nombre d'actions propres figurant à l'actif au 31/12/2019	Nombre de titres	Valeur à l'actif (K€)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société	28 563	133
Contrat de liquidité – Titres	399	14
Programme de rachat d'actions – Titres	60 000	1 462
TOTAL	88 962	1 609
Détail des mouvements sur l'exercice 2019	Achats (nb titres)	Ventes (nb titres)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société		
Contrat de liquidité – Titres	39 904	41 134
Programme de rachat d'actions – Titres		
TOTAL	39 904	41 134

Note 2 – Stocks

Les stocks sont évalués à leur coût de production ou à leur valeur nette de réalisation lorsque celle-ci est inférieure. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Les stocks sont constitués notamment de terrains.

Les mouvements de provisions constatés se détaillent comme suit :

(K€)	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
Dépréciation de stocks	147			147
TOTAL DEPRECIATION STOCKS	147			147

Note 3 - Créesances

Les créances ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu. La provision client est calculée statistiquement à l'aide de taux variant en fonction de l'ancienneté de la créance.

Précisions sur la méthode comptable retenue pour la valorisation des travaux en cours

Conformément à la méthode préférentielle, nous appréhendons la marge sur nos constructions de maisons individuelles à mesure de l'avancement des travaux.

Il a donc été procédé à l'enregistrement en chiffre d'affaires des travaux en fonction de leur degré d'avancement. Ce montant des travaux non facturés est constaté à l'actif du bilan au compte 417 « Créances sur travaux non encore facturables ».

Les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de la programmation du chantier (attestation de financement, propriété du terrain et permis de construire obtenus).

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts réels encourus par rapport aux coûts totaux budgétés réactualisés périodiquement, comprenant les coûts directement imputables aux chantiers.

Ces coûts intègrent :

- les coûts techniques liés à l'obtention des permis de construire,
- la sous-traitance,
- les matériaux,
- les assurances rattachables au chantier.

Le montant du chiffre d'affaires, dépend de la capacité de l'entité à estimer de manière fiable l'avancement du chiffre d'affaires et les coûts totaux budgétés des chantiers. Les équipes s'appuient sur leur expérience et sur un système de prévision budgétaire qu'ils jugent suffisamment robuste pour assurer la fiabilité de l'estimation des coûts totaux budgétés.

Les coûts d'obtention directement rattachables aux contrats (commission vendeur ou agent) constituent un actif amortissable sur la durée d'exécution des contrats.

Les pertes à terminaison éventuelles, calculées sur la base du coût global, sont intégralement provisionnées dans l'exercice où elles sont constatées.

Afin de respecter les règles comptables de non compensation des dettes et des créances, les acomptes clients relatifs aux mêmes chantiers sont comptabilisés au passif en acomptes et avances reçus.

Les comptes clients se décomposent comme suit au 31/12/2019 :

	(K€)	31/12/2019
Créesances sur clients facturés		11 242
Factures à établir		216
Créesances sur travaux non facturables		188 022
POSTE CLIENTS (BRUT)		199 480
Provisions pour dépréciation des comptes clients		
POSTE CLIENTS (NET)		199 480

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 154 236 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 33 786 K€.

Le poste "Autres créances" se compose principalement de la T.V.A. versée sur les acomptes clients reçus (régime de la T.V.A. sur encaissements) ainsi que des avances de commissions accordées aux VRP et agents sur les chantiers en portefeuille.

Les mouvements des provisions pour dépréciation des créances sur l'exercice se décomposent comme suit :

	(K€)	31/12/2018	Fusions	Dotations	Reprises	31/12/2019
Dépréciation des comptes clients		2 727			2 727	0
Dépréciation des autres comptes de tiers		225		24		249
TOTAL DEPRECATION COMPTES DE TIERS		2 952		24	2 727	249

Echéance des créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	34 612	34 612	
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 177	2 177	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	199 480	199 480	
Personnel et comptes rattachés	2 262	2 262	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	733	733	
Impôts sur les bénéfices	1 328	1 328	
Taxe sur la valeur ajoutée	32 925	32 925	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	20 884	20 884	
Charges constatées d'avance	702	702	
Totaux	295 104	295 104	

Note 4 – Trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur liquidative est inférieure au coût d'acquisition.

La décomposition de ce poste au 31/12/2019 se détaillent comme suit :

(K€)	31/12/2019
SICAV monétaires / Certificats de dépôt	9 873
Autres valeurs mobilières	4
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	9 877

Les Valeurs Mobilières de Placements sont des placements de trésorerie rémunérés à taux fixe ne présentant pas de risque de dépréciation à la clôture.

Note 5 – Comptes de régularisation actif

Désignation (K€)	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CCA d'exploitation	702		
Total	702		

Note 6 – Capitaux propres

Composition du capital social

Désignation	Nombre	Valeur unitaire	Total (K€)
Au début de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250
Emises dans l'exercice			
Remboursées dans l'exercice			
A la fin de l'exercice	6 937 593	0,18	1 250
Augmentation de capital par incorporation de réserves			
Réduction de capital par prélèvement sur les réserves			

Tableau de variation des capitaux propres

(K€)	Capital	Primes et réserves	Ecarts de conversion réévaluation	Prov. règlement. Sub. invest.	Report à nouveau	Résultat	Total Capitaux Propres
Solde au 31 décembre 2018	1 250	135 877	-	106	1 220	23 599	162 052
Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2018					-10 272		-10 272
Variation de capital							-
Variation des primes et réserves							-
Affectation du résultat 2018		13 000			10 599	-23 599	-
Report à nouveau débiteur						20 296	20 296
Résultat de l'exercice 2019						20 296	20 296
Autres variations				-76			-76
Solde au 31 décembre 2019	1 250	148 877	-	31	1 547	20 296	172 001

Note 7 – Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

(K€)	Solde 31/12/2018	Dotations utilisées	Reprises non utilisées	Solde 31/12/2019
Provisions pour litiges, contentieux	2 560	701	1 109	2 152
Provisions pour S.A.V.	1 841	745	741	1 844
Provisions pour pensions et obligations similaires	153	26		179
TOTAL	4 554	1 472	1 109	4 175

L'ensemble des mouvements sur ces provisions a été comptabilisé en charges et en produits d'exploitation.

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque la Société a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques futurs sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif. Les provisions pour risques et charges comprennent principalement :

Les provisions pour litiges

Elles sont évaluées à hauteur des sorties de ressources probables qu'occasionneront les procès ou litiges en cours dont le fait générateur existait à la date de clôture. Les provisions pour litiges et contentieux comprennent les débours estimés au titre des litiges, contentieux et réclamations de la part des tiers et en particulier des clients. Elles incluent également les charges relatives aux contentieux de nature sociale ou fiscale.

Les provisions dites de « Service Après-Vente »

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge de la société durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier. Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées antérieurement.

Les provisions des Médailles d'honneur du travail

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts relatifs aux gratifications versées lors de la remise des médailles d'honneur du travail pour les salariés en faisant la demande. Au 31 décembre 2019, le passif relatif à ces gratifications s'élève à 179 K€.

Précisions complémentaires sur les provisions pour risques

La société ne comptabilise pas de provision :

- Pour garantie (décennale et trentenaire)

Aux termes du contrat de construction (article 4-4), la société est assurée contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle qui pourrait être engagée, en application des articles 1792 et suivants et 2270 du Code Civil.

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

- la garantie responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 1792.2 du Code Civil pour les travaux de bâtiment que la société réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant,
- la garantie responsabilité civile que la société peut encourir en raison des préjudices causés à autrui avant ou après la réception des travaux ou encore suite à une erreur d'implantation de l'ouvrage qu'elle réalise en qualité de locateur d'ouvrage,
- les garanties, avant réception des travaux, d'effondrement des ouvrages, attentats, tempête, catastrophes naturelles.

En vertu de ces contrats, seules les franchises par sinistre restent à notre charge. Les franchises éventuellement dues sont provisionnées dans le compte provisions pour risques. En ce qui concerne la responsabilité civile trentenaire, notre société n'a jamais fait l'objet d'une mise en cause ni d'une condamnation dans ce cadre.

- Pour pertes à terminaison

Les pertes à terminaison sont quasiment inexistantes. Par ailleurs, la durée moyenne de construction (9 mois) et l'homogénéité des contrats limitent un tel risque.

- Pour défaut de sous-traitants

La société fait appel à des sous-traitants pour la quasi-totalité de la construction de ses maisons. Dans le cadre des procédures internes au groupe, la signature d'un marché de sous-traitance est subordonnée à la fourniture d'une attestation d'assurance décennale. En cas de sinistre, la responsabilité du sous-traitant est systématiquement mise en cause par notre assurance ce qui explique l'absence de provisions.

Note 8 - Dettes

Echéance des dettes

Etat des dettes (K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	A un an max. à l'origine A plus d'un an à l'origine	29 38 054	29 10 561	24 705 2 788
Emprunts et dettes financières divers (1)	650	53	597	
Fournisseurs et comptes rattachés	66 857	66 857		
Personnel et comptes rattachés	7 542	7 542		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 485	4 485		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	40 173	40 173		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 036	1 036		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 828		5 828	
Groupe et associés (2)	5 196	5 196		
Autres dettes	160 224	160 224		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	313	313		
Totaux	330 387	296 469	31 130	2 788
(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	17 900	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 216		

Note 9 - Comptes de régularisation passif

Désignation (K€)	Exploitation	Financier	Exceptionnel
PCA d'exploitation	313		
Total	313		

Note 10 – Produits financiers

Le détail des produits financiers sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2019
Dividendes	14 289
Produits financiers groupe	240
Produits de placements	109
Escomptes obtenus	1 198
TOTAL	15 836

Note 11 – Charges financières

Le détail des charges financières sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2019
Intérêts sur emprunts	161
Intérêts sur participation	32
Rémunération comptes courants Groupe	49
Agiros bancaires	2
Dotation dépréciation actifs financiers	754
TOTAL	997

Note 12 – Produits exceptionnels

Le détail des produits exceptionnels sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2019
Produits sur cession éléments actif	10
Produits exceptionnels divers	24
Amortissements dérogatoires	77
TOTAL	110

Note 13 – Charges exceptionnelles

Le détail des charges exceptionnelles sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2019
VNC éléments actif cédés	53
Pénalités sur marchés	246
Amendes et pénalités	0
Amortissements dérogatoires	2
Autres charges exceptionnelles	2
TOTAL	303

Note 14 – Impôt sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

(K€)	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Imputation du crédit d'impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	21 987	1 564		20 422
Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion	-192	-66		-126
Résultat comptable	21 794	1 498		20 296

Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

(K€)	Base	Taux	Montant
<i>Allègements futurs</i>			
Frais d'acquisition sur titres	151	32,02%	48
Participation des salariés	0	32,02%	0
Organic	506	32,02%	162
Total allègements futurs	657	32,02%	210
<i>Accroissements futurs</i>			
Néant			
Total accroissements futurs		32,02%	
Allègement net futur	657	32,02%	210

Note 15 – Autres informations

Rémunération des dirigeants

La rémunération versée aux 2 mandataires sociaux sur l'exercice 2019 s'élève à 378 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	:	373 K€
Avantages en nature	:	5 K€
Jetons de présence	:	NEANT

Détail des charges à payer

Etat des charges à payer	Montant brut (K€)
Intérêts courus sur financements	53
Fournisseurs, fact. non parvenues	26 582
Clients, avoirs à établir	4 119
Salariés, charges à payer	5 194
Org. sociaux, charges à payer	2 090
Etat, charges à payer	1 036
Total des charges à payer	39 074

Détail des produits à recevoir

Etat des produits à recevoir	Montant brut (K€)
Intérêts à recevoir	119
Clients, factures à établir	188 238
Fournisseurs, avoirs à recevoir	4 909
Salariés, produits à recevoir	46
Org. Sociaux, produits à recevoir	733
Etat, produits à recevoir	0
Divers produits à recevoir	12
Total des produits à recevoir	194 057

Engagements donnés

Désignation	Engagement (K€)
Garantie sur emprunt société Jambert S.A.S.	85
Promesse d'achat titres Atelier des Compagnons	7 367
Total	7 452

Engagements reçus

Désignation	Engagement (K€)
Garantie de paiement des sous-traitants et cautions marchés	84 618
Retour à meilleure fortune Abandon Filiale ME	815
Total	85 433

Engagements de soutien financier des filiales : Maine Construction, Maisons de l'Avenir Morbihan, Maisons Bernard Jambert, Maisons de Stéphanie et Hibana.

Engagements en matière de retraites

La société HEXAOM externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Les engagements ont néanmoins fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2019 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Taux d'augmentation annuel des salaires : 1,5%

Table de mortalité utilisée : INSEE 2010

Taux d'actualisation retenu : 1,2 %

Hypothèse de départ retenue : départ volontaire à l'âge moyen de 65 ans

Taux de rotation retenu : rotation moyenne (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)

Taux de charges patronales retenues : 46 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2019 s'élève à 956 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2019 à 14 K€uros.

Engagements sur les constructions en cours et les maisons vendues

La société s'est engagée à terminer l'intégralité des chantiers en cours et à exécuter les travaux sur son portefeuille de commandes. Un contrat est souscrit auprès des Garants pour exécuter les travaux en cas de défaillance.

Intégration fiscale

Notre société adhère au régime d'intégration fiscale, conformément à l'article 223A et suivants du C.G.I.

L'impôt dû pour le Groupe par la société-mère HEXAOM S.A. s'élève à 1 459 K€. L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 1 498 K€.

Liste des filiales intégrées fiscalement

SOCIETE	SIRET
HEXAOM	095 720 314 00012
Maine Construction	315 906 495 00017

Effectifs

Catégorie	Effectifs au 31/12/2019
Ouvriers - ETAM	469
VRP	214
Cadre	80
Total	763

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

HEXAOM : 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON
MFC PROU INVESTISSEMENTS : 4, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON

Évènements postérieurs à l'arrêté

Acquisition de la société GMT

Le 8 janvier 2020, notre société a procédé au rachat de 100% du capital de la société GMT, agent commercialisant des maisons sous la marque Maisons de Manon en région Provence Alpes Côte d'Azur. Les dirigeants de cette structure ayant émis le souhait de transmettre leur société, cette acquisition est réalisée pour pérenniser notre force commerciale dans cette région porteuse.

Acquisition de la société Les Toits de France

HEXAOM SA a acquis le 13 janvier 2020 la société Les Toits de France, constructeur de maisons individuelles depuis plus de 35 ans. Cette société basée à Nîmes (30) et dont la direction reste confiée à son fondateur Monsieur Robert CRIADO et sa fille Stéphanie, réalise plus de 3 M€ de chiffre d'affaires et dégage une rentabilité opérationnelle de l'ordre de 7%.

4.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société HEXAOM,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Hexaom S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 16 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

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 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 147 178 K€, soit 29 % du total actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition hors frais accessoires.

A chaque fin d'exercice, la société compare la valeur comptable de ses titres de participation avec leur valeur d'utilité.

Lorsque la valeur d'utilité des titres est inférieure à leur valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Comme indiqué dans la note 1 de l'annexe, la valeur d'utilité est déterminée sur la base d'une actualisation des flux de trésorerie futurs majorée de la position de trésorerie nette à la date de clôture.

La détermination de la valeur d'utilité des titres de participation repose sur le jugement de la direction, s'agissant notamment du taux de croissance retenu pour les projections de flux de trésorerie et du taux d'actualisation qui leur est appliqué. Nous avons par conséquent considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit.

Réponse apportée lors de notre audit

- Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur.

- Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et avons principalement orienté nos travaux sur les titres de participation les plus significatifs.
 - Nous avons apprécié le caractère raisonnable des principales estimations, notamment les prévisions des flux de trésorerie, le taux de croissance et le taux d'actualisation retenus qui, pour ce dernier, a fait l'objet d'une revue critique par nos experts. Nous avons également analysé la cohérence de ces prévisions avec les performances passées, les perspectives du marché et les dernières estimations de la direction telles qu'elles ont été présentées au conseil d'administration dans le cadre des processus budgétaires.
- Par ailleurs, nous avons revu l'analyse de sensibilité de la valeur d'utilité effectuée par la direction à une variation des principales hypothèses, présentée en note 1.

Enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts - Contrats de construction en cours

Comme indiqué dans la note 3 de l'annexe, la société exerce son activité au travers de contrats de construction de maisons individuelles pour lesquels le chiffre d'affaires est comptabilisé en fonction du degré d'avancement des chantiers. Le pourcentage d'avancement est déterminé pour chaque chantier en rapportant le montant des coûts réels engagés à la date de clôture au montant des coûts totaux budgétés réactualisés périodiquement du chantier.

Le montant du chiffre d'affaires, à comptabiliser sur l'exercice, dépend de la capacité de la société à estimer de manière fiable l'avancement du chiffre d'affaires et les coûts totaux budgétés des chantiers.

Les coûts totaux budgétés sont périodiquement mis à jour. Les équipes s'appuient sur leur expérience et sur un système de prévision budgétaire qu'elles jugent suffisamment robuste pour assurer la fiabilité de l'estimation des coûts totaux budgétés.

Par conséquent, nous avons considéré la comptabilisation du chiffre d'affaires et des coûts sur les constructions de maisons individuelles en cours, à la date de clôture, comme un point clé de l'audit.

Réponse apportée lors de notre audit

- Nous avons revu les processus relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de suivi des coûts.
- Nous avons pris connaissance du contrôle interne relatif à la comptabilisation des contrats de constructions en chantier en cours et testé la mise en œuvre et l'efficacité des contrôles pertinents pour l'audit.
- Nous avons sélectionné des contrats spécifiques et, pour chaque chantier sélectionné, nous avons rapproché le produit de la vente avec le contrat de construction.
- Nous avons apprécié le caractère raisonnable du degré d'avancement des chantiers et avons mis en place des procédures pour corroborer le degré d'avancement retenu pour la comptabilisation du chiffre d'affaires en examinant notamment la cohérence de l'avancement avec :
 - o Les appels de fonds encaissés ;
 - o Les coûts facturés directement imputables aux chantiers.
- S'agissant de l'estimation des coûts, sur la base de notre expérience acquise au cours des exercices précédents, nous avons mesuré le degré de fiabilité du processus d'estimation et de suivi des coûts, en nous assurant que les coûts à terminaison des chantiers réceptionnés ne présentaient pas de différence notable avec les coûts budgétés.

Enfin, nous avons également apprécié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

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.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 3 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des

entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Hexaom par l'assemblée générale du 13 juillet 1999 pour le cabinet KPMG et le cabinet Deloitte & Associés, compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues antérieurement à ces dates.

Au 31 décembre 2019, les cabinets KPMG et Deloitte & Associés étaient dans la 21^{ème} année de leur mission sans interruption dont 20 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense et Saint-Herblain, le 30 avril 2020

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

Deloitte & Associés

Simon Lubais
Associé

Béatrice de Blauwe
Associée

Alexis Levasseur
Associé

5. RESULTATS DE LA SOCIETE HEXAOM S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2015	EXERCICE 2016	EXERCICE 2017	EXERCICE 2018	EXERCICE 2019
I - Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
II - Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	233 582 218	263 799 171	318 547 650	309 512 539	324 230 076
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	12 091 154	15 627 252	26 806 668	28 708 655	21 204 070
Impôts sur les bénéfices	-391 197	1 470 474	3 475 693	2 415 426	1 498 047
Participation des salariés due au titre de l'exercice	-	136 811	1 239 125	797 699	
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 340 571	11 669 433	19 766 756	23 598 738	20 296 314
Résultat distribué	4 440 060	6 937 593	11 793 908	10 406 390	
III - Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,80 €	2,04 €	3,36 €	3,67 €	2,84 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,49 €	1,68 €	2,85 €	3,40 €	2,93 €
Dividende attribué à chaque action (a)	0,64 €	1,00 €	1,70 €	1,50 €	
IV - Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	640	666	696	730	763
Montant de la masse salariale de l'exercice	22 744 130	24 427 180	27 202 708	26 797 229	32 122 066
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	13 320 771	14 013 534	14 391 087	13 309 023	12 047 589

6. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

6.1. Informations sur les délais de paiement

Conformément à l'article L.441.6.1 du Code de commerce et son décret d'application n°2015-1553 du 27 novembre 2015, le tableau suivant présente les factures reçues et émises dont le terme est échu à la clôture. Les factures dont l'échéance est exactement celle de la date de clôture sont exclues du tableau.

(en milliers)	Article D.441 I.-1 ^o : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-2 ^o : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					46					1
Montant total des factures concernées HT	313	457	329	5 183	6 283	1 610	418	343	6 994	9 365
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,12%	0,17%	0,12%	1,90%	2,31%					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,50%	0,13%	0,11%	2,16%	2,89%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre des factures exclues										
Montant total des factures exclues										
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuels ou délai légal -art. L441-6 ou L443-1 du code de commerce										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					45 jours fin de mois					45 jours fin de mois

Le principe des retenues de garanties auprès de nos sous-traitants est effectué conformément à nos conditions générales.

6.2. Charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

En 2019, la société a réalisé 85 017,17 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

6.3. Politique de distribution des dividendes

À l'occasion de la communication sur les conséquences pour le Groupe de la crise sanitaire de début 2020 liée à la pandémie mondiale de Covid-19, la Société a indiqué qu'elle entendait ne pas proposer le versement d'un dividende à l'Assemblée Générale devant approuver les comptes de l'exercice 2019 (contre 1,50 € payé en 2019).

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, nous vous signalons qu'au cours des cinq derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Dividendes versés	
	Total*	Net par action
2014	4 509 435,45 €	0,65 €
2015	4 440 059,52 €	0,64 €
2016	6 937 593,00 €	1,00 €
2017	11 793 908,10 €	1,70 €
2018	10 406 389,50	1,50 €

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions auto détenues non versé et affecté au compte report à nouveau

DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

4

1. DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE	142
1. Le Groupe / Modèle d'affaires	142
2. Nos clients, notre priorité	167
3. Environnement	168
4. Relations et conditions de travail	170
5. Loyauté des pratiques	175
6. Communauté, développement local	177
2. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LA DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	178

NOUS SOMMES



100 ANS EN 2019.

Quelle belle occasion de nous redéfinir, de renouveler nos engagements auprès des marques de notre Groupe comme de leurs clients, et de nous projeter dans le siècle à venir !

LE GROUPE MAISONS FRANCE CONFORT DEVIENT HEXAOM.

Connu jusqu'alors comme le leader de la construction de maisons, notre Groupe entend désormais être reconnu pour son action globale en faveur de l'habitat en France : neuf et rénovation, particulier et professionnel, individuel et collectif. HEXAOM, c'est une promesse double : un label de qualité et un accompagnement fiable.





**UNE ENTREPRISE FAMILIALE
INCARNÉE ACTUELLEMENT
PAR 2 GÉNÉRATIONS.**

DE GAUCHE À DROITE :

LOÏC VANDROMME,
PHILIPPE VANDROMME,
ANTOINE VANDROMME,
PATRICK VANDROMME ET
ÉRIC VANDROMME.

Document d'enregistrement universel 2019



HEXAOM,

c'est un Groupe qui est fier de son esprit de fédération,
fort de son esprit de famille singulier, solide grâce
à son esprit d'équipe.

Un état d'esprit unique, porté chaque jour par chacun de
nous, et qui s'exprime aujourd'hui pleinement au travers
de notre nouvelle marque. Nous sommes très heureux
de vous la présenter au fil de ces pages et de partager
avec vous nos valeurs, notre mission et notre vision.

NOS EXPERTISES



Nous combinons six expertises complémentaires :

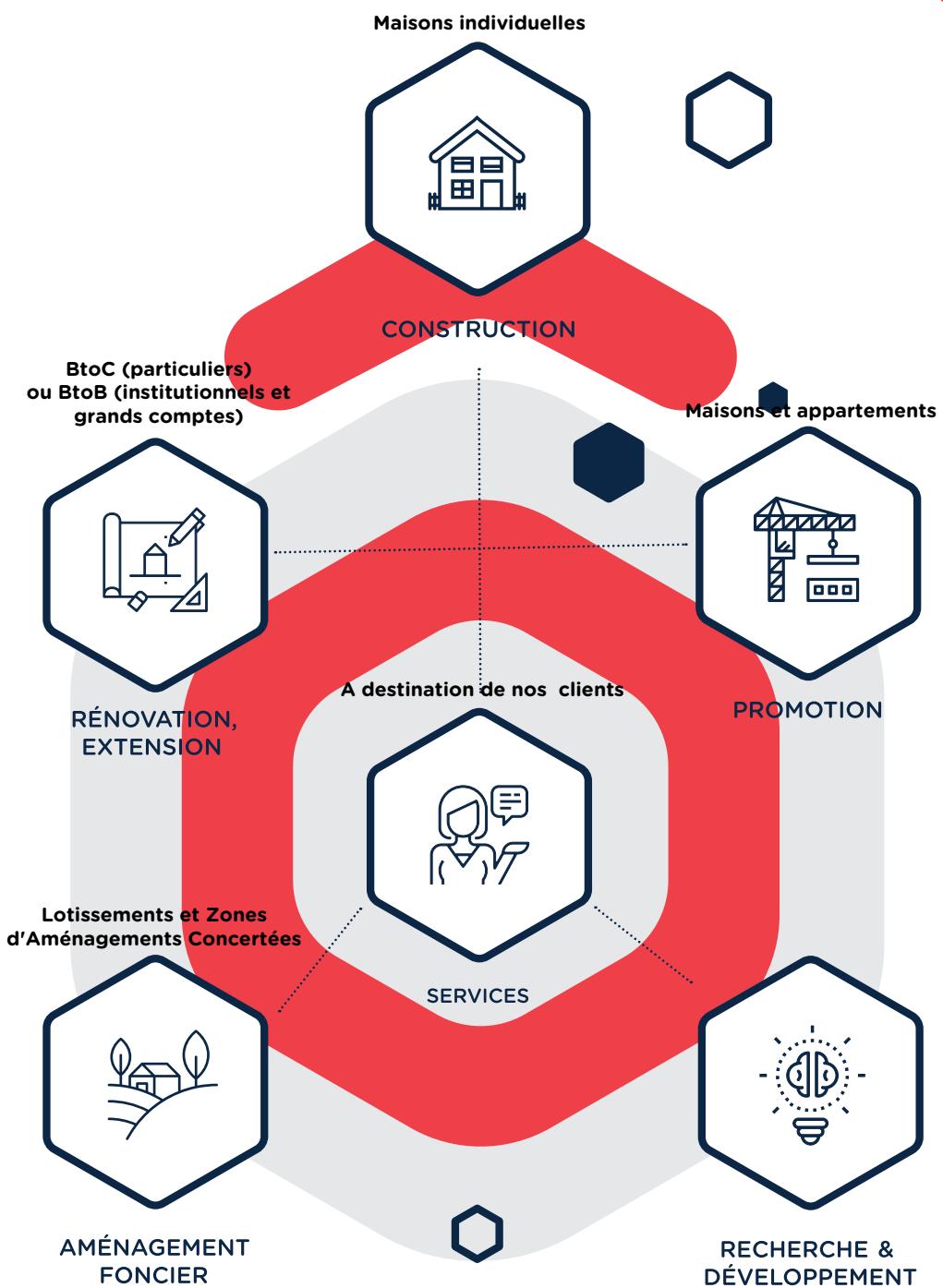
l'aménagement foncier, la promotion immobilière, la construction, la rénovation et l'extension, les services, et la R&D. Chaque jour, grâce à notre approche globale de l'habitat, nous répondons à tous les besoins et à toutes les envies de nos clients, de la création d'opportunités d'implantation à la conception, à la rénovation et à l'optimisation de leurs projets individuels comme collectifs.

Nous sommes aussi bien plus que la somme de nos activités.

Nous sommes plus de 2 000 hommes et femmes, présents sur tout le territoire, et qui en maîtrisent tous les contrastes. Notre rôle en tant que Groupe : réunir leurs expertises, leurs talents et leurs sensibilités. Nous exerçons un métier de services et l'humain est notre précieuse valeur ajoutée. C'est pourquoi nous mettons tout en œuvre pour que nos collaborateurs s'épanouissent et grandissent chez nous durablement.

**SI NOUS SOMMES PLURIELS,
C'EST POUR MIEUX SERVIR LES PROJETS SINGULIERS.**

UN ESPRIT DE FÉDÉRATION





UN ESPRIT DE FAMILLE

Depuis 1919, cinq générations d'une même famille se sont succédé à la direction de ce qui est aujourd'hui HEXAOM.

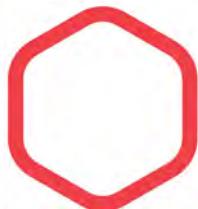
Chaque génération a su être à l'écoute du monde qui l'a entouré et réagir de façon agile et constructive à l'influence des facteurs économiques, politiques, sociologiques et technologiques de son époque.

Chacune d'elles s'est inscrite avec constance et persévérance dans le travail de la génération qui l'a précédée, confirmant au fil du temps l'expertise exclusive de notre Groupe dans la conception-coordination en construction sur tout le territoire français.

Nous sommes fiers des valeurs humaines et des qualités entrepreneuriales développées par ceux qui nous ont précédés au cours des 100 dernières années.

Chaque jour, nous transmettons cet héritage à nos collaboratrices et collaborateurs pour faire grandir tous ensemble notre Groupe de manière incarnée, solide et pérenne.

**HEXAOM,
c'est une success story
entrepreneuriale et familiale
unique. Une aventure
marquée par sa stabilité
dans un secteur d'affaires
caractérisé par sa complexité.**



L'HABITAT D' ÇA FAIT MAINTENANT QUE NOUS L'E



DE DEMAIN, ENANT 100 ANS ENVISAGEONS



Document d'enregistrement universel 201





UN ESPRIT D'ÉQUIPE



Notre Groupe réunit des marques qui se distinguent les unes des autres. Chacune a son expertise, ses compétences, son terrain de prédilection et ses publics. Notre mission : les accompagner.

Chaque jour, nous leur offrons un accompagnement collectif et participons à leur développement individuel en les guidant, en les accompagnant et en les challengeant afin qu'elles soient au meilleur niveau et dominent le jeu concurrentiel.

Nous sommes en veille pour elles et les orientons en leur donnant la prise de hauteur nécessaire et les lignes stratégiques et tactiques à suivre.

Nous leur fournissons le cadre, le matériel et les méthodes optimisées dont elles ont besoin pour performer. Nous les challengeons en fixant les objectifs à atteindre.

Complémentaires dans nos expertises, tous ensemble, nous visons le même but ultime : engager de nouveau la confiance de nos publics dans notre métier de concepteur-développeur des habitats.



Accessible, à l'écoute, source de motivation continue, HEXAOM accompagne ses marques et reste garant d'une politique de qualité exigeante pour ses clients.





DES ESPRITS
LIBRES QUI
DÉFENDENT
L'HABITAT AVEC
UN GRAND H
COMME
HISTOIRES
D'HOMMES,
HARMONIE,
HOSPITALITÉ,
HAVRE
DE PAIX...



LIBERTÉ

Notre meilleure manière d'encourager nos marques dans leur développement, c'est de leur donner toute notre confiance et de créer pour elles un environnement favorable à la prise d'initiatives et même à la prise de risques.



DIALOGUE OUVERT, ÉCHANGE D'OPINIONS, PARTAGE

Chacune de nos marques a son identité forte et toutes partagent, dans leurs relations avec leurs collaborateurs, partenaires et clients, notre culture commune autour de la dimension humaine : simple, généreuse, loyale, bienveillante, protectrice et respectueuse. Cette approche nous permet tous de créer un lien émotionnel avec nos clients qui ont besoin d'être attentivement écoutés, conseillés et accompagnés.



PROFESSIONNALISME RIGOUREUX

La liberté, ce n'est pas l'absence de cadres. Vecteur de performance, la discipline doit se traduire dans chaque projet que nous livrons comme dans la gestion maîtrisée de notre croissance.



**NOUS FAISONS
AVANCER L'HABITAT
TOUT AUTANT QUE
LES CARRIÈRES
DE NOS COLLABORATEURS**

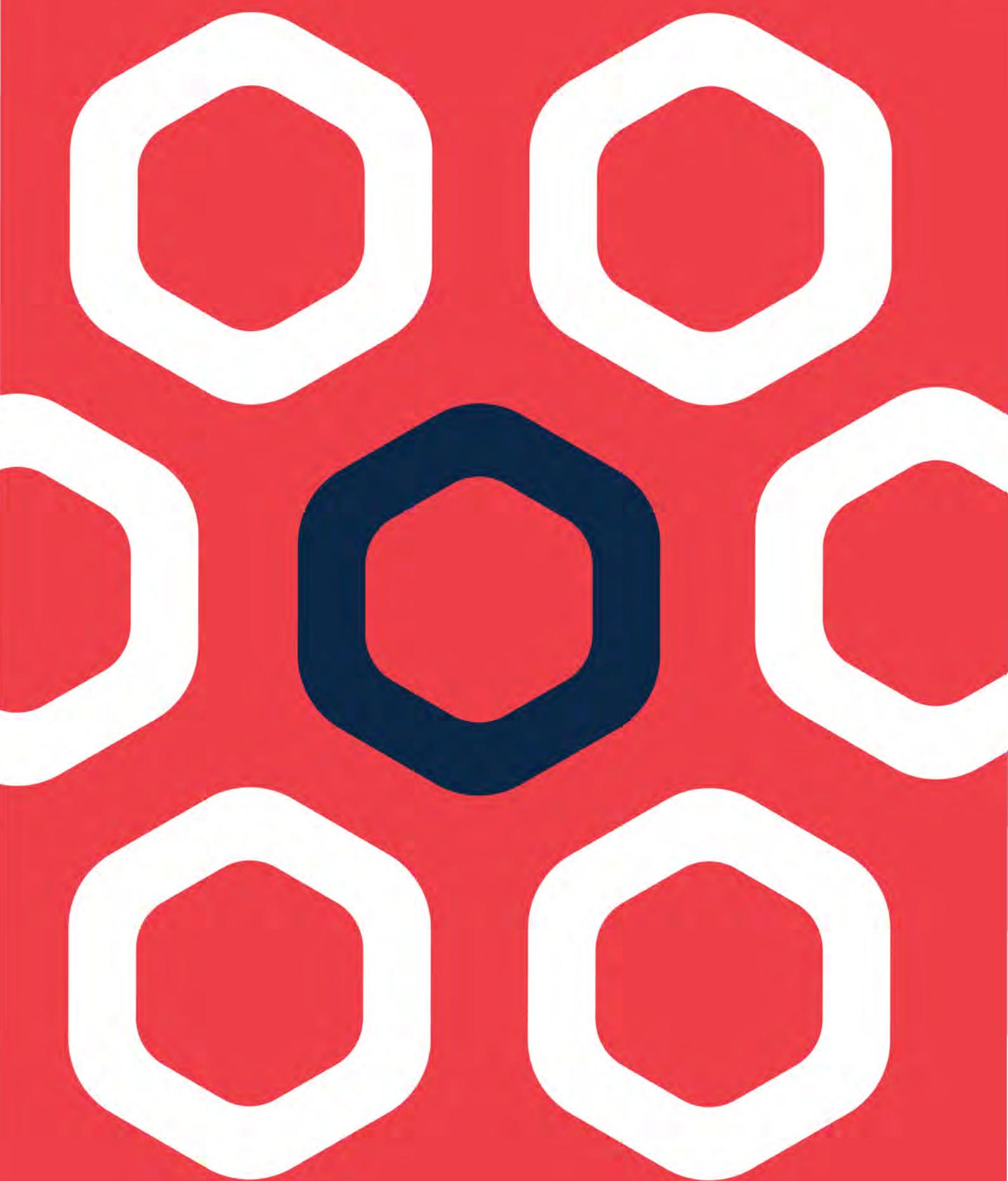
DE LA PRÉSENCE D'ESPRIT

Parce que l'habitat est un concept dynamique changeant. Parce qu'il y a autant d'habitats que d'habitants, nous nous devons d'être agiles.

Nous évoluons dans un monde complexe, dynamique, sans cesse en mouvement. Avec le temps, une donnée a considérablement fait évoluer le logement, qu'il soit particulier ou professionnel, privé ou public : les nouvelles technologies. Leur développement a non seulement généré de nouveaux métiers et de nouvelles manières de communiquer, mais aussi de nouveaux matériaux et de nouveaux usages, facilitant la vie quotidienne.

L'agilité de notre modèle, couplée à notre culture d'ouverture, nous a permis de nous diversifier avec cohérence.

Chaque jour, nos équipes œuvrent avec perspicacité et audace pour déceler les meilleures opportunités mais aussi pour transformer leurs convictions d'aujourd'hui en innovations de demain. Nous travaillons tous avec passion pour façonnner les changements : l'évolution technique inévitable du bâtiment comme le réenchantement nécessaire de l'expérience client et de sa satisfaction.



NOTRE AMBITION

**Nous réinventons
l'habitat, l'optimisons.
Nous aménageons
aujourd'hui les territoires
de demain !**

Nous ne pouvons pas nous contenter de capter des innovations, nous devons les anticiper en osant l'expérimentation et en nous ouvrant à un écosystème toujours plus grand que le nôtre, afin d'être à l'origine des projets les plus moteurs de notre secteur.

Acteur du changement, chacun de nos 2000 collaborateurs doit se sentir comme un ambassadeur valorisé par notre marque et reconnu par ses partenaires et ses publics. Notre ambition est constructive : pour chaque collaborateur de HEXAOM, pour ceux qui nous rejoindront demain, pour nos clients, pour les générations futures.



DES ESPRITS PIONNIERS

Document d'enregistrement universel 2019

ENTREPRISE
FAMILIALE DEPUIS



GÉNÉRATIONS



1919

DATE DE CRÉATION

10

46

400

RÉGIONS

MARQUES



AGENCES
PARTOUT EN FRANCE

1 ER

1 ER

1 ER

CONSTRUCTEUR
NATIONAL
DE MAISONS

PRODUCTEUR DE
LOGEMENTS EN
ACCÉSSION À LA
PROPRIÉTÉ

RÉNOVATEUR
NATIONAL DE
MAISONS

+2 100
COLLABORATEURS

841,8 M€

DE CHIFFRE
D'AFFAIRES

+ 80 000
MAISONS
RÉNOVÉES
EN FRANCE

+ 100 000

MAISONS CONSTRUITES

**UNE VILLE
DE 30 000
HABITANTS**

CONSTRUITE ET RÉNOVÉE EN 2019

(À RAISON D'UN MINIMA
DE 3 PERSONNES PAR FOYER)

*ESTIMATION À FIN 2019

+10 000
CLIENTS NOUS ONT FAIT
CONFiance EN 2019

LA MAISON DES MARQUES

NOUS SOMMES BIEN PLUS QUE LA SOMME DE NOS ACTIVITÉS. NOUS SOMMES PLUS DE 2100 FEMMES ET HOMMES PRÉSENTS SUR TOUT LE TERRITOIRE AU TRAVERS DE NOS 46 MARQUES.

Hexaôm services

AMEX
AMÉNAGEUR-PROMOTEUR

BERMAX
construction

Lmp
CONSTRUCTEUR D'IDÉES NOUVELLES

Maisons
EVOLUTION
ENTREPRENEUR

MAISONS
EXTRACO

AZUR &
CONSTRUCTIONS

maisons
BALENCY

MAISONS
néo

L'ATELIER
DES COMPAGNIES
RÉHABILITATION | ÉNERGIES | SERVICES

maisons
Stéphanie
CONSTRUCTEUR PASSIONNÉ DEPUIS 1989

MAISONS
LES
NATURELLES

MAISONS
ACCO
GROUPE HEXAÔM

Les Promoteurs
de l'Ouest

Lotisseurs
de l'Ouest

Maisons
TOITS DE FRANCE



Une responsabilité globale

La performance extra-financière au cœur de nos politiques :

La déclaration de performance extra-financière présente la stratégie du Groupe Hexaom en matière sociale, environnementale et sociétale.

Ce document expose dans un premier temps les principaux risques extra-financier de notre Groupe puis les politiques mises en œuvre pour y répondre ainsi que les résultats obtenus.

Plusieurs politiques « RSE » ont ainsi été mises en place par le Groupe ces dernières années afin de se renforcer dans différents domaines tels que la satisfaction de ses clients, le bien-être de ses collaborateurs ou encore la limitation de l'empreinte de notre Groupe sur l'environnement. Ces politiques présentées ci-après s'inscrivent dans une démarche de responsabilité globale.

Les risques prioritaires pour Hexaom :

Initié en 2018, le Groupe a poursuivi en 2019 l'identification et la hiérarchisation des principaux risques extra-financiers afférents à ses activités.

Ce processus s'est déroulé en 3 étapes :

- Prise de connaissances des enjeux RSE et des catégories à prendre en compte dans l'analyse des risques
- Réunions de travail pour identifier les enjeux et les risques propres au Groupe Hexaom
- Echanges avec les parties prenantes pour confirmer et évaluer le niveau de ces risques

De ce travail, il ressort une liste de 9 risques présentés ci-dessous et détaillés au travers de cette Déclaration de Performance Extra Financière.

Risques extra-financiers	Politiques du Groupe
Risques liés à la satisfaction de nos clients <i>Pertes de revenus et de confiance des clients, risque de procédure judiciaire.</i>	Section 2 « Nos clients notre priorité »
Risques liés à notre activité sur l'environnement <i>Risques juridiques liés au non-respect de la réglementation.</i> <i>Non prise en compte des impacts environnementaux dans nos projets de constructions.</i>	Section 3 « Environnement »
Risques liés à la gestion de nos ressources <i>Production importante de déchets</i>	Section 3 « Environnement »
Risques liés au changement climatique <i>Emissions de gaz à effet de serre élevées</i>	Section 3 « Environnement »
Risques liés à la fidélisation de nos collaborateurs <i>Risques de surcoûts opérationnels en cas d'absentéisme fort, burn out ou turn over important.</i>	Section 4 « Relations et conditions de travail »
Risques liés à la sécurité au travail <i>Risques de maladies et de décès des collaborateurs.</i> <i>Pertes de revenus (arrêts des collaborateurs, arrêts des chantiers).</i>	Section 4 « Santé et sécurité au travail »
Risques liés à la corruption <i>Risques financiers pour le Groupe liés aux actes de corruption notamment le travail au noir</i> <i>Risques de réputation.</i>	Section 5 « Loyauté des pratiques »
Risques liés aux fournisseurs et sous-traitants <i>Difficultés à conserver et à développer un réseau d'artisans locaux performant.</i>	Section 6 « Communauté, développement local »
Risques liés à l'image du Groupe <i>Risque de réputation au niveau local et national.</i>	Section 6 « Communauté, développement local »

Cet exercice de cartographie est réalisé à intervalles régulier afin de garantir la cohérence de l'analyse des risques extra-financiers avec l'évolution des activités du Groupe.

Risques non abordés au regard de l'activité du groupe

La cartographie des risques a permis de mettre en évidence des risques importants pour notre Groupe. A contrario, certaines informations obligatoires de la DPEF ont été jugées peu pertinentes au regard de nos activités :

- Lutte contre le gaspillage alimentaire,
- Lutte contre la précarité alimentaire,
- Et le respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable équitable et durable

2. Nos clients, notre priorité

2.1. Un processus de commercialisation respectueux de nos clients

Le Groupe a notamment défini comme priorités dans son processus de commercialisation, l'usage de pratiques loyales et la fourniture de maisons qui respectent la réglementation

La Direction Commerciale Nationale est notamment en charge de la diffusion de notre politique commerciale au sein de l'ensemble des sociétés du Groupe. Des réunions et formations régulières sont notamment organisées à destination de l'ensemble des équipes commerciales afin de rappeler nos fondamentaux en la matière.

2.2. La satisfaction clients au cœur de nos préoccupations

Parce que la satisfaction de nos clients fait partie de l'ADN de notre Groupe, nous avons à cœur d'accompagner nos clients tout au long de la réalisation de leur projet afin de leur apporter le service attendu de la part d'un leader d'envergure nationale.

La satisfaction est jugée par nos clients aux étapes clés du projet via des questionnaires de satisfaction.

Le Groupe obtient un taux de recommandation de près de 70%.



2.3. Diligences raisonnables

Confort et bien-être de nos clients

Le Groupe conçoit des maisons qui permettent notamment :

- le confort et le bien-être des occupants, en toute saison,
- la prise en compte des enjeux de santé et de respect de l'environnement,
- l'évolutivité et l'adaptabilité de l'habitat aux nouveaux modes de vie.

Respect de la réglementation et garanties clients

Le Groupe applique les différentes réglementations en vigueur :

- o Application du contrat de construction (loi de 1990),
- o Utilisation de produits normés avec fiches FDES
- o Intégration de l'assurance dommage ouvrages dans tous nos contrats de constructions,
- o Intégration de la garantie de livraison aux prix et délais convenus,
- o Respect des D.T.U : les Documents Techniques Unifiés définissent les règles de l'art pour la construction traditionnelle,
- o Utilisation des produits avec A.T : un Avis Technique atteste de l'aptitude à l'emploi d'un produit ou système destiné à la construction,
- o Application de la réglementation acoustique : l'isolation acoustique (isolement aux bruits extérieurs, aux bruits intérieurs et aux bruits de choc) est régie par la Loi de 1992 et l'Arrêté de 1994,
- o Conception et réalisation selon la réglementation parasismique en vigueur : depuis 1992, la France est découpée en zones de sismicité. Selon la zone concernée, les techniques constructives sont différentes et adaptées (chaînage, section des aciers ...),
- o Application de la loi sur l'air et réversibilité,
- o Faire plus que la réglementation thermique en vigueur et garantir la conformité thermique.

Protection des données personnelles et sécurité des données des clients

Dans le cadre du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), le Groupe a mis en place en mai 2018 une démarche de protection des données personnelles.

2.4. Résultats et indicateurs clés de performance

Au cours de l'année 2019, Plus de 21 000 questionnaires liés à la mesure de la satisfaction ont été envoyés à nos clients avec un taux de réponse de près de 40%*.

En 2019, ce sont 33% de nos nouveaux clients qui ont été recommandés par un tiers (clients actuels ou autres)*.

* Données compilées pour les sociétés du Groupe utilisant l'outil de questionnaire lié à notre logiciel SISCA.



3. Environnement

La gestion des risques environnementaux est primordiale pour notre Groupe dans un contexte actuel préoccupant (réchauffement climatique, destruction de la biodiversité...).

De plus, l'évolution permanente de la réglementation ainsi que les exigences environnementales grandissantes de nos clients nous conduisent à adopter des mesures allant en ce sens.

3.1. Politique de développement durable

La politique environnementale du Groupe Hexaom vise à favoriser la construction d'un habitat toujours plus écologique.

Depuis 2008 et la mise en place de la charte « Constructeur Citoyen » à l'initiative de la Direction Générale, le Groupe Hexaom est engagé dans des actions de fond visant à améliorer la qualité et la performance de ses produits et de ses services. Mais nous avons choisi d'être à la fois encore plus ambitieux et pragmatiques en inscrivant notre projet d'entreprise dans une logique globale du développement durable qui vise à concilier développement économique, équité sociale et préservation de l'environnement.

Le Groupe, au travers des directions régionales et de ses filiales, s'efforce également à réduire les impacts de son activité sur l'environnement : gestion des matières premières, gestion des déchets, gestion de la fin de vie des équipements électroniques, etc...

3.2. Diligences raisonnables

L'innovation : au cœur de notre démarche de développement durable

Le Groupe Hexaom développe une culture de l'innovation ambitieuse. Le concept Yrys en est la preuve parfaite.

YRYS : le récent concept du Groupe Hexaom



Le Groupe Hexaom, associé à un pool de 18 partenaires experts, a lancé début 2017 un nouveau concept de maison, YRYS mettant notamment en œuvre de nombreuses innovations technologiques en première mondiale. Ce concept construit à Alençon (Orne), sur le site du berceau et siège du Groupe a été inauguré fin 2018.

Dans la droite ligne de sa stratégie R&D particulièrement novatrice, notamment incarnée par le Concept MFC 2020, Hexaom a réitéré, avec le Concept YRYS, son investissement en faveur d'un habitat toujours plus écologique, évolutif, connecté, alliant bien-être et santé, prenant également en compte la notion de transport/mobilité, etc. Le Concept YRYS a fait l'objet de déclinaisons en packs et modèles accessibles par nos clients.

Une performance environnementale de nos maisons en constante progression

La performance environnementale de nos constructions constitue une préoccupation pour le Groupe. Notre volonté est de construire des maisons plus économies en énergie qui s'intègrent dans l'environnement, tout en offrant une qualité de vie optimale à nos clients.

Ainsi, le groupe Hexaom conseil et propose à ses clients des choix durables et respectueux de l'environnement :

- Implantation et orientation des maisons selon la cartographie des terrains.
- Etude thermique de chaque construction.
- Mise en place de système de chauffage peu polluant.

Ce travail nous permet de proposer à nos clients des constructions à basse consommation, qui dépassent généralement les objectifs de la réglementation en vigueur (RT 2012).

Le Groupe s'attache également au respect de l'environnement dans la construction ou la rénovation de ses propres bâtiments. Le siège du groupe rénové et agrandi au cours des années 2018 et 2019 en est le bon exemple :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Ventilation double flux
- Chauffage par pompe à chaleur

Autant de procédés permettant de limiter notre consommation énergétique et ainsi réduire les émissions de CO₂.



Limiter la pollution et favoriser la gestion des déchets

La gestion de déchets sur les chantiers est une priorité. Ce sont les chefs de chantiers qui sont responsables de l'état du chantier. De plus, un nettoyage du terrain est réalisé pour chaque chantier afin de garantir la propreté du site.

Pour aller plus loin, le groupe a signé pour la région Nord un partenariat avec une société afin que les déchets soient triés, collectés et valorisés. Le principe est le suivant :



En 2019, nous n'avons pas de données sur les matières collectées. Cependant cette traçabilité des déchets devrait être mise en place en 2020 par notre partenaire.

Utilisation durable des ressources

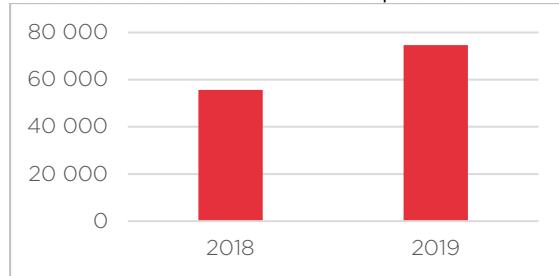
Les autres déchets sont principalement générés par nos services administratifs (papiers, emballages, matériels informatiques). Pour essayer de les réduire au maximum le groupe a pris de mesures concrètes :

Dématérialisation des documents

Le papier reste l'un des premiers consommables utilisés par nos services administratifs. Cette consommation provoque de nombreux coûts environnementaux (déforestation, émission de CO₂, consommation d'eau...). La réduction de notre consommation est donc une priorité pour notre Groupe. C'est en partie pourquoi nous avons mis en place depuis 2018, une gestion électronique des factures chez Hexaom. Aujourd'hui nos fournisseurs et sous-traitants peuvent s'ils le souhaitent transmettre leurs factures par voie dématérialisée.

La mise en place de ce dispositif a permis de dématérialiser près de 75 000 factures en 2019.

Nombre de factures dématérialisées traitées par année



En 2019 deux filiales du Groupe ont mis en place la gestion électronique des factures. Au 1^{er} janvier 2020, 5 filiales supplémentaires sont passées à la dématérialisation des factures. Il est également prévu courant 2020, la dématérialisation des contrats de sous-traitance. Ainsi chaque sous-traitant recevra et signera son contrat informatiquement sur une plateforme dédiée à cet effet.

Economie circulaire du matériel informatique

Ces derniers représentent également un enjeu significatif par leur empreinte écologique élevée. Chez Hexaom le matériel informatique est généralement renouvelé tous les 5 ans. Après et si l'état le permet celui-ci est donné à des écoles ou à des associations, dans le cas contraire, il sera envoyé à un prestataire pour y être recyclé.



620 kg de matériels informatiques valorisés en 2019

Changement climatique : Limiter les gaz à effet de serre liés aux déplacements

Afin de réduire l'impact environnemental des déplacements Hexaom privilégie deux axes de travail :

La mise en place de système d'audio et visio conférences. Ce moyen de communication mis en place en 2019 au siège du Groupe a permis de réduire notre empreinte écologique. En effet, en limitant les déplacements nous avons réduit les émissions de CO₂.

qui émanaient des véhicules (voitures, trains, avions...).

En 2019, la Visio conférence chez Hexaom c'est :



12 Conférences



37 participants



10 H

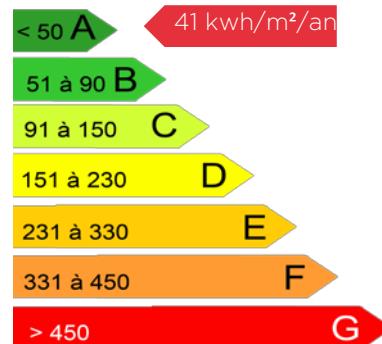
Nous prévoyons un déploiement progressif de la Visio conférence dans toutes les Directions Régionales à fin 2021. Par ailleurs, la mise en place en 2019 d'un logiciel individuel de visio-conférences a permis l'augmentation progressive du nombre de visios du quotidien.

Le second axe concerne le type de véhicules utilisés. Une "CAR POLICY" mise en place par le Groupe interdit les véhicules de fonction émettant plus de 128g de CO₂. Aussi et afin de répondre aux enjeux de la transition énergétique du secteur des transports le Groupe souhaite accentuer dans les années à venir la part de l'électrique et de l'hybride au sein de sa flotte de véhicules.

3.3. Résultats et indicateurs clés de performance

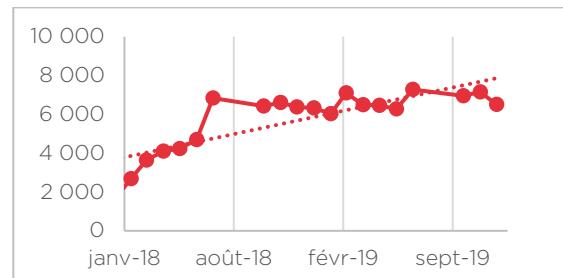
Risque lié au respect de la réglementation thermique

Sur un échantillon de maisons livrées en 2019, les études thermiques montrent que les consommations énergétiques s'élèvent à environ 41 kwh/m²/an alors que le plafond se situe à 50 kwh/m²/an.



Risque lié à la gestion de nos ressources

En 2019, la gestion électronique des factures permet de traiter chaque mois plus de 6 000 factures contre près de 4 700 factures en 2018 réduisant d'autant la consommation de papier.



Risque lié à la pollution de l'air

Les premiers résultats des actions mises en place par le groupe (visio-conférence, véhicules électriques/hybrides) seront connus fin 2020.

4. Relations et conditions de travail

4.1. Politiques

Le capital humain constitue un axe fort de la stratégie à long terme du groupe Hexaom. Pour notre groupe, nos collaborateurs sont les premiers acteurs de notre réussite et nous nous devons d'entretenir les talents, même dans un contexte économique difficile.

Les salariés sont répartis sur l'ensemble du territoire national où le Groupe est présent via ses différentes agences. Chez Hexaom et dans la quasi-totalité de ses filiales, le temps de travail est fixé à 35 heures, suite à l'accord avec les représentants du personnel. Des primes sont accordées aux conducteurs de travaux en fonction de la qualité de leur chantier.

L'égalité hommes-femmes est une de nos priorités chez Hexaom. Nous comptons 730 femmes (contre 684 en 2018) soit 35% de nos effectifs, dont une Présidente de filiale. Au cours de l'année 2018, le Comité Opérationnel du Groupe Hexaom a intégré une femme en son sein. Dans le but de conforter nos efforts sur cette thématique, un nouvel accord sur l'égalité homme-femmes a été conclu avec les représentants du personnel au cours de l'année 2018. Par ailleurs le Comité Ethique du Groupe Hexaom est composé de 3 personnes dont 1 femme.

Pour accompagner la constante progression de l'effectif, Hexaom a étoffé son service Ressources Humaines depuis le 1^{er} janvier 2018 par la désignation d'un Directeur des Ressources Humaines.

Afin de soutenir la diversité, nous faisons également appel à des structures spécialisées pour les travaux et services internes. Autant que possible, nous faisons ainsi appel à des entreprises de réinsertion ou d'emploi de personnes handicapées pour la réalisation de certains travaux relatifs aux besoins généraux du Groupe.

D'une manière générale, l'ensemble du Groupe Hexaom est attaché à prévenir toute forme de discrimination et à promouvoir la diversité.

Hexaom appliquant le droit français, européen et international, la question du travail des enfants est totalement exclue. Tous les salariés du Groupe sont employés en France.

L'évolution des rémunérations fait l'objet d'une négociation annuelle obligatoire chez Hexaom. Par ailleurs, l'entretien annuel est l'occasion d'aborder notamment ce point individuellement.

La santé et la sécurité au travail : une priorité assumée

La santé et la sécurité au travail sont des enjeux majeurs de la responsabilité sociale de Hexaom. Notre démarche de Qualité et de Sécurité s'appuie sur un référentiel de sécurité avec des procédures précises mises en place pour le travail sur les chantiers.

Par ailleurs, la santé et la sécurité sont des sujets récurrents dans les différents organes de dialogue social. C'est dans ce cadre qu'un responsable Groupe dédié à la sécurité a été recruté début 2014.

Sur le sujet de la prévention des maladies professionnelles, une étude sur l'ergonomie du poste de travail a été réalisée au cours de l'année 2019 pour les collaborateurs du Siège et ce, afin de limiter l'apparition de troubles musculo-squelettiques. A l'issue de cette étude, chaque collaborateur a reçu un

rapport individualisé avec des recommandations à appliquer.

Une politique de formation adaptée et orientée sur l'efficacité énergétique

La formation commerciale et technique des nouveaux commerciaux constitue la première étape d'intégration d'un collaborateur à nos équipes. Chaque collaborateur est sensibilisé aux impacts environnementaux de notre activité avec notamment une formation orientée vers l'efficacité énergétique de nos constructions. A cela s'ajoute une formation annuelle obligatoire sur la sécurité pour tous les conducteurs de travaux. Les formations sont réalisées en lien avec les besoins de nos collaborateurs. Depuis 2013, le sujet majeur a été la formation sur notre nouvel outil de CAO : Revit.

4.2. Diligences raisonnables

Le client au cœur des efforts et de l'attention, les collaborateurs au cœur du progrès

L'engagement exceptionnel des collaborateurs est la clé de la réussite du Groupe Hexaom.

Au cours de l'année 2019 la Direction Générale a décidé de définir l'ADN actuel et futur du Groupe Hexaom puis s'assurer qu'il soit connu (les outils, les circuits de diffusion), approprié (la fréquence) et incarné (exemplarité) par les trois niveaux hiérarchiques : exécutif, managers et collaborateurs.

Ainsi, 3 journées de travail ont été fixés au cours de l'année 2019 pour travailler sur cet atelier. L'équipe était composée d'une dizaine de managers.

Ainsi, les valeurs de Hexaom retenues sont : l'esprit de famille, l'innovation, la bienveillance et le bien faire.



HEXAPRÔGRESS est une démarche globale qui s'inscrit dans un plan stratégique de 3 à 5 ans. Le projet, lancé en janvier 2019, vise à projeter l'entreprise vers une nouvelle période de réussite.

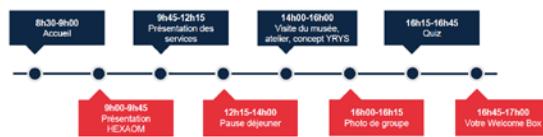
Destiné aux régions HEXAÔM et ouvert aux sociétés filiales qui le souhaiteront HEXAPRÔGRESS permet au Groupe de redéfinir ses valeurs, son ADN, ses ambitions et pour objectif in fine d'améliorer la satisfaction de ses clients et le bien-être de ses collaborateurs.

La priorité en 2019, a été donnée à la définition de l'ADN HEXAOM et l'intégration des nouveaux collaborateurs, suivra prochainement la sécurité et l'excellence client.

DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE

Un second chantier avait également vu le jour au cours de l'année 2018. Ce dernier avait pour but d'améliorer le parcours d'intégration d'un collaborateur au sein de Hexaom. Ainsi, 3 journées de travail ont été fixés au cours de l'année 2019 pour travailler sur cet atelier. L'équipe était composée d'une dizaine de managers. Ce nouveau dispositif a été mis en application en 2019 et sera élargi aux thématiques de la sécurité chantier et de l'excellence clients à compter de 2020. Ainsi, 3 journées d'intégration ont été organisées depuis le mois de septembre 2019 qui ont pour objectif notamment de présenter les fonctions support du siège. En effet, Les fonctions supports apportent aux collaborateurs des régions et filiales la fluidité et les ressources indispensables à la performance, dans un secteur qui se renouvelle sans cesse. Dans un groupe tel que Hexaom, présent sur tout le territoire français, les fonctions supports sont les plus transversales de son organisation.

PROGRAMME DE LA JOURNÉE



Ces journées permettent également aux nouveaux collaborateurs de la société Hexaom de visiter le Concept YRYS ainsi que le musée et les ateliers, monuments historiques de la société.



Le télétravail

Lors de la négociation annuelle obligatoire signée au cours de décembre 2018, la Direction avait émis un avis favorable quant à la mise en place du télétravail sur la base du volontariat et réversible au sein de Hexaom. Elle souhaite expérimenter puis déployer dans un horizon de 3 ans le télétravail. La Direction a donc travaillé sur un accord qui prévoit les conditions du passage au télétravail et son retour, les modalités d'acceptation par le salarié des conditions de mise en œuvre, les modalités de contrôle du temps de travail ou de régulation de la charge de travail et la détermination des plages horaires durant lesquelles l'employeur peut habituellement contacter le salarié. Au cours du début de l'année 2020, la Direction va proposer son projet d'accord au délégué syndical.

Le Droit à la déconnexion

Le Groupe Hexaom réaffirme l'importance d'un bon usage des outils informatiques en vue d'un nécessaire respect des temps de repos et de congé ainsi que de l'équilibre entre vie privée et familiale et vie professionnelle. La Direction et les représentants du personnel ont entamé au cours de l'année 2018 la rédaction d'un accord relatif au droit à la déconnexion et l'ont signé le 13 novembre 2019 :

- le droit pour le salarié de ne pas être connecté à ses outils numériques professionnels en dehors de son temps de travail,

- Outils numériques professionnels : outils numériques physiques (ordinateurs, tablettes, smartphones, réseaux filaires etc.) et dématérialisés (logiciels, connexions sans fil, messagerie électronique, internet/extranet etc.) qui permettent d'être joignable à distance,
- Temps de travail : horaires de travail du salarié durant lesquelles il est à la disposition de son employeur et comprenant les heures normales de travail du salarié et les heures supplémentaires, à l'exclusion des temps de repos quotidien et hebdomadaires, des congés payés, des congés exceptionnels, des jours fériés et des jours de repos.

Afin d'éviter la surcharge informationnelle, le projet de l'accord prévoit qu'il est recommandé à tous les salariés de s'interroger sur la pertinence de l'utilisation de la messagerie électronique professionnelle par rapport aux autres outils de communication disponibles.

Afin d'éviter le stress lié à l'utilisation des outils numériques professionnels, le projet de l'accord prévoit qu'il est également recommandé à tous les salariés de s'interroger sur le moment opportun pour envoyer un courriel/SMS ou appeler un collaborateur sur son téléphone professionnel (pendant les horaires de travail).

Des actions de formation et de sensibilisation seront organisées à destination des managers et de l'ensemble des salariés en vue de les informer sur les risques, les enjeux et les bonnes pratiques liées à l'utilisation des outils numériques.

Don de jours de RTT

Au cours de l'année 2019 le délégué syndical et le CSE ont fait part de leur souhait de mettre en place un système permettant à un salarié de faire don de jours de RTT au profit d'un autre salarié dont l'enfant, dont il a la charge, est gravement malade, dans le prolongement de la loi n°2014-459 du 9 mai 2014.

C'est dans ce contexte et avec cet objectif que le délégué syndical, les membres du CSE et la Direction se sont réunis le 13 novembre 2019 pour rédiger et signer un accord.

La démarche telle que décrite dans cet accord s'inscrit dans une politique de responsabilité sociale de l'entreprise, le don de jours de RTT étant un dispositif de cohésion sociale basé sur des valeurs prônées par HEXAOM, telles que la solidarité et l'entraide.

Mise en place du CSE

Par ailleurs, la Direction et les Partenaires sociaux ont décidé d'initier par une négociation la transformation du dialogue social et économique dans l'entreprise dans le cadre des ordonnances prises conformément à la loi d'habilitation du 15 septembre 2017.

Le dialogue social est un des facteurs de performance de l'entreprise. Il contribue à l'engagement des collaborateurs et demeure le meilleur moyen de trouver des solutions constructives.

Pour renforcer le dialogue social constant qui a accompagné le développement et l'évolution de Hexaom depuis sa création, une nouvelle architecture des instances représentatives du personnel est définie par la Direction et les Partenaires sociaux.

De nouvelles modalités de fonctionnement et des moyens sont mis en place pour permettre aux représentants du personnel d'assurer leurs missions avec efficacité.

DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE

Le dialogue social existe grâce à l'engagement de femmes et d'hommes dans des fonctions de représentants du personnel élus ou mandatés par les Organisations syndicales représentatives. Cet engagement fait partie de leur vie professionnelle. L'expérience acquise par les collaborateurs dans leur mandat de membre du Comité Social et Economique participe à leur développement professionnel.

Index égalité professionnelle Hommes / Femmes

La loi "avenir professionnel" adoptée à l'été 2018 assigne aux employeurs l'objectif de "suppression des écarts de rémunération entre les femmes et les hommes" et une obligation de transparence.

Pour cela, le ministère du Travail oblige les entreprises de plus de 250 salariés à calculer l'index de l'égalité femmes-hommes. Dès lors, la société Hexaom est soumise à l'obligation de publication au 1er septembre 2019.

Les cinq critères composant l'index sont : l'écart de rémunération femmes-hommes (noté sur 40 points), l'écart dans les augmentations annuelles (20 points), l'écart dans les promotions (15 points), les augmentations au retour de congé maternité (15 points) et enfin la présence de femmes parmi les plus gros salaires de l'entreprise (10 points).

Si l'entreprise obtient moins de 75 points, elle devra mettre en œuvre des mesures de correction pour atteindre au moins 75 points, dans un délai de 3 ans.

Les indicateurs ont été calculés à partir des données de la période de référence annuelle correspondant à l'année civile 2019.

La note globale de la société Hexaom s'élève à 81/100 pour 2019 contre 77/100 en 2018.

Cette notation a été communiquée aux représentants du personnel lors de la réunion du CSE de juin 2019.

La société Hexaom a transmis cette note globale de l'index aux services de l'inspection du travail par le biais d'un formulaire en ligne, accessible sur le site du ministère du travail.

Mise en place des cantines pour le personnel dans toutes les Directions Régionales

Au cours de l'année 2019, l'ensemble des Directions Régionales a mis en place au sein de leur siège une cantine d'entreprise. les locaux dédiés à cet effet ont été équipés des éléments suivants : Moyen de conservation ou de réfrigération des aliments et des boissons, installation permettant de réchauffer les plats, robinet d'eau potable, fraîche et chaude, chaises et tables en nombre suffisant.

Cette mise en place a permis de créer un lieu sympathique et communautaire au sein de l'espace professionnel. La mise en place des cantines témoigne d'un engagement fort de la direction à mettre à disposition des collaborateurs des services qui leurs apportent du bien-être au travail et de la sérénité.

Cette action permet de favoriser l'épanouissement et le confort du personnel, qui vont se ressentir sur l'esprit de cohésion et l'efficacité au sein de l'entreprise.

Run des 100 ans

« Courir ensemble pour fêter les 100 ans En marchant, en courant ou en pédalant, le mardi 25 juin 2019 nous serons tous réunis pour le premier « Run HEXAOM » ! »



L'objectif de cet événement était de partager entre collaborateurs un moment de convivialité et de sport dans les régions et filiales. De 18h19 à 19h19 (clin d'œil à l'année de création de l'entreprise), les régions et sociétés du Groupe ont participé à cet événement pour célébrer notamment l'anniversaire des 100 ans de la société Hexaom. Ainsi, plus de 750 collaboratrices et collaborateurs se sont inscrits à cette course. Un groupe « HEXAOM » a été créé sur une application compatible avec les smartphones afin de comptabiliser le nombre de kilomètres que les participants auront parcourus. Ce décompte a été ensuite utilisé pour soutenir des œuvres caritatives sur l'ensemble du territoire national.



HEXAOM élu 10^{ème} meilleur employeur de France en 2020 dans la catégorie Immobilier



Dans son édition de Février 2020, le magazine Capital publie son célèbre palmarès des 500 meilleurs employeurs de France.

HEXAOM obtient en début d'année 2020 la 10^{ème} place du palmarès des "Meilleurs Employeurs 2020" dans la catégorie "Immobilier", après une enquête réalisée auprès de 20 000 salariés en France par Statista.

20 000 personnes, faisant partie d'entreprise de plus de 500 salariés en France ont été interrogé sur ces deux questions :

- Sur une échelle de 1 à 10, dans quelle mesure recommanderiez-vous votre employeur à une connaissance ou à un membre de votre famille ?
- D'après tout ce que vous savez sur les employeurs suivants de votre secteur d'activité, les recommanderiez-vous à une connaissance ou à un membre de votre famille ?

Conditions de travail, avantages sociaux, ambiance interne, la société Hexaom met tout en œuvre pour améliorer la qualité de vie de ses collaborateurs au quotidien.

Valeurs humaines développées par les différentes générations

Depuis 1919, cinq générations d'une même famille se sont succédées à la direction de ce qui est aujourd'hui HEXAOM. Chaque génération a su être à l'écoute du monde qui l'a entouré et réagir de façon agile et constructive à l'influence des facteurs économiques, politiques, sociologiques et technologiques de son époque.

Chacune d'elles s'est inscrite avec constance et persévérance dans le travail de la génération qui l'a précédée, confirmant au fil du temps l'expertise exclusive du Groupe dans la conception-coordination en construction sur tout le territoire français.

Les Dirigeants actuels sont fiers des valeurs humaines et des qualités entrepreneuriales développées par ceux qui les ont précédés au cours des 100 dernières années.

Chaque jour, les Dirigeants actuels transmettent cet héritage à leurs collaboratrices et collaborateurs pour faire grandir tous ensemble le Groupe de manière incarnée, solide et pérenne.

Aujourd'hui, HEXAOM est un Groupe qui fédère plus de 2 100 femmes et hommes mobilisés au sein de 31 sociétés et 46 marques.

4.3. Résultats et indicateurs clés de performance

Résultats

Répartition et évolution de nos effectifs

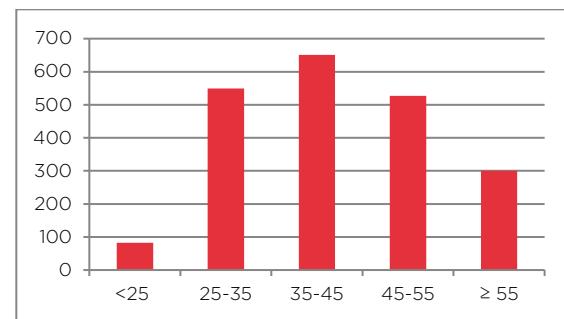
Les effectifs de Hexaom sont répartis de la façon suivante :

Dénomination	HEXAOM.	Groupe
Cadres	80	358
Employés-Ouvriers	469	1 196
VRP	214	555
Total	763	2 109
Dont Hommes	493	1 379
Dont Femmes	270	730

En 2019, 618 salariés ont été embauchés pour un taux de turnover de 27 %. (en diminution de 2 points par rapport à 2018) 517 personnes sont sorties au cours de l'exercice pour démissions, licenciements, départs à la retraite, etc. Les effectifs passent de 1980 au 31/12/2018 à 2 109 au 31/12/2019.

La pyramide des âges des salariés du Groupe au 31 décembre 2019 est la suivante :

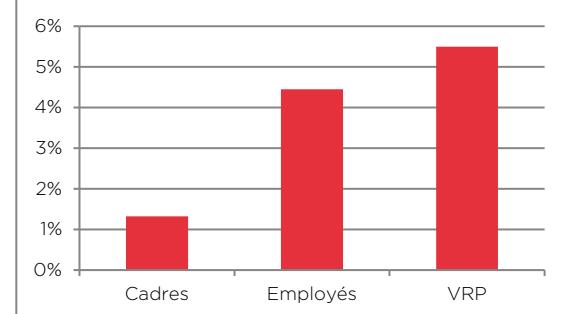
Tranches d'âge	2019
< 25	82
≥ 25 < 35	549
≥ 35 < 45	651
≥ 45 < 55	527
≥ 55	300
Total	2 109



La masse salariale du Groupe en 2019 est de 86 141 K€ contre 83 696 K€ en 2018.

L'absentéisme chez Hexaom SA reste faible à 4,42%, avec des disparités selon les métiers, contre 3,04% en 2018 :

Absentéisme des collaborateurs par statut



Au cours de l'année 2019, ce sont 11 334 heures de formation qui ont été suivies par les équipes du Groupe.

Au sein de Hexaom SA cela se traduit pour l'année 2019 à environ 8 heures de formation par collaborateur, soit un peu plus d'une journée de travail.

Les dépenses de formation professionnelle de l'exercice se décomposent comme suit :

(montants en K€)	2019	2018
Hexaom	511	487
Filières	836	641
Total Groupe	1 347	1 128

Hexaom SA a augmenté ses dépenses de formations de 5%.

Afin de connaître le taux de réussite des journées d'intégration prévues pour les nouveaux salariés, Hexaom a recensé les collaborateurs qui ont suivi les journées d'intégration et a confronté ce nombre avec les éventuels départs de ces salariés. Par exemple si sur 100 collaborateurs embauchés sur une année qui ont suivi les journées d'intégration, seulement 80 restent au bout d'une année, Hexaom conclura que l'intégration n'a été que partiellement réussie. A contrario, si sur 100 collaborateurs embauchés sur une année qui ont suivi les journées d'intégration, 95 restent au bout d'une année, Hexaom conclura que l'intégration est une réussite. Au cours de l'année 2019, 33 collaborateurs ont suivi les journées d'intégration, 100% de ces salariés sont toujours présents au sein de la société.

Droits à la déconnexion

A compter de 2019, le service des ressources humaines de Hexaom a connaissance tous les lundi matin de la liste des salariés qui se sont connectés à l'application métier (Sisca) du Groupe Hexaom, au cours du congé

de fin de semaine. Le service des ressources humaine communique à chaque Directeur de Région les noms des salariés concernés afin que les responsables puissent réaffirmer à leurs collaborateurs l'importance d'un bon usage des outils informatiques en vue d'un nécessaire respect des temps de repos et de congé ainsi que de l'équilibre entre vie privée et familiale et vie professionnelle.

Indicateurs clés de performance

Risque lié à la sécurité au travail

La sécurité est suivie au travers du nombre d'accidents survenus au sein du Groupe et du nombre de jours d'arrêts en conséquence. En 2019, le Groupe a comptabilisé 2 718 jours d'arrêt pour accident de travail contre 1 614 jours en 2018 soit une augmentation de 68 %. Cette hausse, circonscrite à quelques sociétés notamment de l'activité rénovation, fait d'ores et déjà l'objet d'analyses et les sociétés impactées, ciblées grâce à ce suivi, mettent en place les mesures nécessaires.

Risque lié à la fidélisation des collaborateurs

Au cours de l'année 2018, l'organisme Malakoff Médéric a mis à disposition pour Hexaom son baromètre « Mesure Management Santé ». Cet outil de mesure et de pilotage de la santé et du bien-être au travail basé sur l'interrogation directe des salariés a pu constater que 93% des collaborateurs de Hexaom sont fiers de travailler pour leur société et que 90% sont contents de venir travailler le matin.

5. Loyauté des pratiques

5.1. Politiques

Le Groupe Hexaom s'engage à ce que la loyauté des pratiques permette de garantir des principes d'intégrité, d'honnêteté entre l'entreprise et ses parties prenantes, en particulier ses clients, ses fournisseurs et concurrents. C'est un élément incontournable pour la bonne mise en œuvre d'une démarche RSE.

Elle regroupe des domaines d'action aussi divers que la lutte contre la corruption, l'engagement politique responsable, la concurrence loyale, la promotion de la responsabilité sociétale dans la chaîne de valeur, le respect des droits de propriété.

La Direction Générale est totalement impliquée dans cette démarche de respect et de loyauté des pratiques de l'ensemble du Groupe. Elle pilote avec l'appui des fonctions supports telles que la direction juridique ou la direction RH l'organisation de réunions d'informations et de sensibilisation aux bonnes pratiques.

Par ailleurs, le Groupe s'attache à avoir un comportement loyal en matière de fiscalité. Il se soumet de ce fait à ses obligations fiscales (notamment le paiement des impôts et taxes). Il est à rappeler que le Groupe est implanté uniquement en France métropolitaine et de ce fait n'est pas exposé à des problématiques de fiscalité internationale et à des risques liés à l'évasion fiscale.

5.2. Diligences raisonnables

Le Groupe Hexaom porte une attention permanente aux pratiques des collaborateurs et des filiales du Groupe, afin de garantir l'exemplarité. La confiance est une valeur centrale pour le Groupe HEXAOM. Afin de prévenir les situations de corruption, de conflit d'intérêt ou encore de fraude, le Groupe a mis en place le dispositif prévu par la loi Sapin 2 (au travers de 22 réunions/étapes d'ores et déjà réalisées). Le Groupe de travail en charge de cette mise en place est composé des principaux dirigeants du Groupe qui sont ainsi entièrement impliqués dans sa mise en application.

Cette loi Sapin 2 s'inscrit dans un processus de moralisation de la vie publique et économique en renforçant la transparence des procédures de décisions publiques, en prévenant mieux et en réprimant plus rapidement et sévèrement la corruption afin de donner une image positive de la France à l'international.

Ainsi le Groupe Hexaom a :

- Mis en place des mesures destinées à prévenir et à détecter la commission de faits de corruption ou de trafic d'influence en France ou à l'étranger qui comporte un dispositif d'alerte interne,
- Crée un statut de lanceur d'alerte aux termes duquel, toute entreprise de plus de 50 salariés doit mettre en place un dispositif interne comportant des mesures appropriées de recueil des signalements émis par les membres de leur personnel ou par des collaborateurs extérieurs et occasionnels.

La loi prévoit la mise en œuvre par les entreprises concernées de 8 mesures pour atteindre l'objectif de prévention et de détection des faits de corruption et/ou trafic d'influence :

- un code de conduite,
- un dispositif d'alerte,
- une cartographie des risques de corruption,
- des procédures d'évaluation de la situation des clients, fournisseurs de premier rang et intermédiaires au regard de la cartographie des risques,
- des procédures de contrôles comptables, destinées à s'assurer que les livres, registres et comptes ne sont pas utilisés pour masquer des faits de corruption ou de trafic d'influence,
- un dispositif de formation destiné aux cadres et aux personnels les plus exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence,
- un régime disciplinaire permettant de sanctionner les salariés de la société en cas de violation du code de conduite de la société,
- un dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures mises en œuvre.

La société Hexaom a remis au cours du mois de décembre 2018 aux représentants du personnel les documents ci-après afin que le CE émette un avis :

- La cartographie,
- Le code de conduite anticorruption,
- Le règlement intérieur du comité éthique,
- La procédure relative au dispositif d'alerte professionnelle.

A l'issue du retour des représentants du personnel, les règlements intérieurs des entités du Groupe ont été mis à jour et des journées de formations ont été effectuées au cours de l'année 2019 pour sensibiliser les collaborateurs quant à ces dispositions légales.

Au cours du mois de juin 2019, le règlement intérieur de Hexaom a été mis à jour après consultation des instances du personnel, dans le cadre de la loi anti-corruption Sapin II et communiqué à l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Il a été ajouté au règlement intérieur :

- Un code de conduite anti-corruption élaboré par Hexaom,
- Une procédure d'alerte.

Ce Code de Conduite anticorruption recense les principes éthiques fondamentaux qui doivent guider chacun des collaborateurs au quotidien. Il doit ainsi les aider à prendre les bonnes décisions, au bon moment et au bon endroit, quelle que soit la situation à laquelle ils sont confrontés, en évitant tout risque de corruption.

Cette éthique est fondamentale car elle protège l'image et la réputation que le Groupe s'est forgé depuis sa création.

L'intégrité de l'ensemble du personnel et du management de Hexaom permet de maintenir des relations de confiance avec l'ensemble des clients et des partenaires commerciaux de Hexaom.

Le non-respect de ce Code de Conduite peut constituer une faute voire une infraction réprimée par le Code pénal.

Au cours de l'année 2020, le comité éthique a souhaité poursuivre la démarche Sapin 2 (loi anti-corruption et trafic d'influence) en préparant les formations à destination des publics à risque.

Dans ce cadre, il va rencontrer au cours du 1^{er} semestre 2020 à l'occasion de réunions de travail qui dureront une demi-journée au maximum pour profiter de l'expérience terrain en qualité de directeurs régionaux, Présidents de filiales, directeurs commerciaux, directeurs techniques, managers commerciaux et conducteur de travaux au sein du groupe Hexaom afin d'identifier des exemples concrets de situations posant question au regard du code de conduite mis en place en juillet 2019.

La lutte contre le travail au noir et la corruption

Notre entreprise a identifié depuis plusieurs années la problématique du travail au noir dans le secteur de la construction comme un sujet important. Pour nous assurer des bonnes pratiques de nos sous-traitants, nous leur demandons toutes les pièces justificatives lors de la signature des contrats et les étudions avec précision. Ces procédures sont alimentées par des notes internes diffusées ponctuellement aux sociétés du groupe sur la position de Hexaom sur le sujet.

Chaque sous-traitant doit notamment se conformer au droit du travail. Ces dispositions incluent notamment l'interdiction du travail forcé.

Le Groupe a initié en 2018 la mise en place de mesures de prévention contre la corruption dans le cadre de la loi Sapin II. Le Groupe a réalisé la rédaction de la cartographie des risques et des plans d'actions associés.

5.3. Résultats et indicateurs clés de performance

Tout au long de la mise en place des dispositions relatives à la loi Sapin II, de nombreuses réunions/étapes ont d'ores et déjà été réalisées à ce jour.

La mise en place prochaine d'indicateurs clés de performance permettront de mesurer la pertinence et l'efficacité des mesures prises.

6. Communauté, développement local

6.1. Politiques

Notre impact local et territorial sur la société

Le Groupe Hexaom a à cœur de soutenir, via notamment du sponsoring initié tant par la Direction Générale que par les équipes en régions ou filiales, des projets porteurs d'impact social positif. C'est ainsi que nous soutenons des actions comme La Banque Alimentaire ou Handi'chiens par exemple.



Le 25 avril 2019, Hexaom est devenu Partenaire Majeur du Stade de Reims évoluant en Ligue 1 de football.



Nous sponsorisons également des équipes sportives locales (Rugby Club de Toulon ou la Roche Vendée Cyclisme par exemple).

Par ailleurs, Hexaom encourage un dialogue respectueux et constructif avec l'ensemble de ses parties prenantes, contractuelles et non contractuelles.

Nos fournisseurs et nos sous-traitants, des partenaires intégrés dans notre démarche responsable

Des sous-traitants indispensables à notre activité

Notre activité de vente de maisons individuelles nous amène à sous-traiter près de 100% de la construction de nos maisons.

Pour une maison construite, ce sont entre 8 et 10 corps de métier différents qui sont sollicités et évoluent sur le chantier. Nous tissons par conséquent des liens forts avec nos sous-traitants, partenaires indispensables à notre activité.

Un ancrage local fort de nos activités

Sur l'ensemble de nos régions, nous travaillons avec plus de 2 000 sous-traitants répartis sur toute la France. Ces sous-traitants sont sélectionnés par les directions de régions et les différentes filiales selon des critères stricts, qui intègrent notamment des critères sociaux et environnementaux ainsi qu'un critère de proximité dans le but de favoriser le développement local mais également la réactivité envers nos clients. L'ensemble des sous-traitants de Hexaom sont par ailleurs sensibilisés à la Charte Constructeur Citoyen, tout comme les sous-traitants des sociétés qui ont adhéré à cette charte. Nous sommes attachés à la fidélisation de nos sous-traitants : c'est parce que nous connaissons bien mutuellement et que nous avons une relation de longue date que le travail est le plus qualitatif.

Siège historique à Alençon



Le Groupe est très attaché à ses racines et notamment à la ville d'Alençon (Orne), son berceau historique. C'est dans ce cadre, et dans celui des 100 ans du Groupe en 2019, qu'a été initié la rénovation intégrale du Siège Historique avec la construction notamment de 1000 m² de nouveaux bureaux pensés pour le confort au travail des collaborateurs (présence de salles de repos et d'un espace gaming par exemple).

L'histoire du Groupe est préservée au travers notamment de la rénovation du musée et de la création d'un showroom retraçant l'ensemble des activités historiques du Groupe. Sur place, des présentations et autres vidéos permettront à tout un chacun et notamment aux nouveaux collaborateurs de prendre la pleine mesure des racines et de l'Histoire du Groupe depuis ses débuts.

Soucieux de la bio-diversité, le Groupe a également installé sur le toit de ce nouveau Siège trois ruches qui abritent environ 120 000 abeilles. Elles produisent près de 120 kg de miel par an. La récolte est offerte aux collaborateurs.

6.2. Résultats et indicateurs clés de performance

Sur l'ensemble de l'année 2019, ce sont plus de 700 K€ de mécénat et sponsoring qui ont été versés (en augmentation de près de 50% par rapport à 2018).

Le Groupe est suivi par près de 110 000 abonnés aux différents réseaux sociaux dont plus de 28 000 pour la seule entité Hexaom.

En 2019, le nombre d'abonnés a ainsi cru de 10% (+ 10 000 abonnés).

Risques liés aux fournisseurs / sous-traitants et à l'image du Groupe

Le Groupe travaille à la définition d'un suivi de l'application de notre volonté d'achats responsables. Par ailleurs, les risques liés au travail illégal chez nos sous-traitants, pouvant conduire notamment à une mauvaise image pour notre Groupe, sont appréhendés par un contrôle périodique systématique réalisé par nos services.

2. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT, SUR LA DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA- FINANCIERE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2019 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures internes de l'entité

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux de formuler un avis motivé exprimant une conclusion sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2ème alinéa du III de l'article L.225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté des sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - o Apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des indicateurs clés de performance au regard des principaux risques et politiques présentés ;
 - o corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes¹ ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;

- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et pour une sélection d'autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices et couvrent entre 27 et 100% des données sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 3 personnes et se sont déroulés entre mars et avril 2020 sur une durée totale d'intervention de 6 semaines. Nous avons mené 7 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère.

Commentaires

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du code de commerce, nous formulons les commentaires suivants : nous attirons l'attention du lecteur sur l'absence d'indicateurs clés pour les risques « corruption », « environnement » et « fournisseur et sous-traitants » et sur l'absence d'objectifs sur l'ensemble des politiques.

Pour le périmètre, nous renvoyons le lecteur aux précisions concernant les indicateurs relatifs à l'absentéisme et aux questionnaires de satisfaction.

Fait à Toulouse, le 28 avril 2020
L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT
SAS CABINET DE SAINT FRONT

Pauline de SAINT FRONT
Directrice associée

¹ Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes :

Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs :
- Envoi de questionnaires de satisfaction
- Taux de réponse aux questionnaires de satisfaction
- Taux de nouveaux clients recommandés par les clients actuels
- Taux d'absentéisme
- Nombre de jours d'arrêts pour AT
- Abonnés sur les réseaux sociaux

ASSEMBLEE GENERALE

5

1.	RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 MAI 2020	182
1.1.	Rapport de gestion	182
1.2.	Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application des dispositions des articles L. 225-37 et suivants du Code de commerce	182
1.3.	Rapport du Conseil d'administration sur les résolutions à caractère extraordinaire	182
2.	RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 MAI 2020	187
1.1.	Résolutions en matière ordinaire	187
1.2.	Résolutions à caractère extraordinaire	189

1. RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 MAI 2020

1.1. Rapport de gestion

Voir table de concordance figurant au paragraphe 1 du Chapitre 7 du présent Document d'enregistrement universel.

1.2. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application des dispositions des articles L. 225-37 et suivants du Code de commerce

Ce rapport figure au Chapitre 2 du Présent Document d'enregistrement universel.

1.3. Rapport du Conseil d'administration sur les résolutions à caractère extraordinaire

Autorisation de mettre en place un programme de rachat d'actions et de réduire le capital par annulation d'actions auto-détenues (14^{ème} et 15^{ème} résolutions) (renouvellement)

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques que le Conseil d'administration déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 16 mai 2019.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action HEXAOM par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa quinzième résolution à caractère extraordinaire,
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration apprécierait.

La société se réserverait le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 80 euros par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 55 500 744 euros.

En conséquence de l'objectif d'annulation, nous vous invitons à statuer en matière extraordinaire pour autoriser votre Conseil d'Administration pour une durée de vingt-quatre mois à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital, calculé au jour de la décision d'annulation déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des vingt-quatre derniers mois précédent, les actions que la société détiendrait ou pourrait

détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L 225 – 209 du Code de commerce ainsi qu'à réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions et réglementaires en vigueur.

Renouvellement des délégations financières (résolutions 16 à 22)

Le Conseil d'administration souhaite pouvoir disposer des délégations nécessaires pour procéder s'il le juge utile à toutes émissions qui pourraient s'avérer nécessaires dans le cadre du développement des activités de la société.

C'est la raison pour laquelle il est demandé aux actionnaires de bien vouloir renouveler les délégations dont il disposait et qui arriveront prochainement à échéance.

Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (16^{ème} résolution) (renouvellement)

La délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes avait été consentie par l'Assemblée générale du 23 mai 2018 et elle expire le 22 juillet 2020. Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Cependant, nous vous demandons de bien vouloir la renouveler et donc de conférer au Conseil d'administration pour une nouvelle période de 26 mois qui expirera le 25 juillet 2022, la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de cette délégation ne pourrait pas excéder le montant nominal de 312 500 euros. Ce montant n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations de l'Assemblée.

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription (17^{ème} résolution) (renouvellement)

Le Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la société et de ses actionnaires, à procéder sur certains marchés et dans certaines circonstances, à des émissions d'actions, titres ou de valeurs mobilières avec maintien du droit préférentiel des actionnaires. Cette délégation permettrait au Conseil d'administration d'avoir une certaine flexibilité, et en cas de besoin ou d'opportunité, d'effectuer des augmentations de capital, sans avoir à convoquer une assemblée générale.

Nous rappelons que la précédente délégation de compétence à cet effet a été consentie par l'Assemblée générale du 23 mai 2018 et qu'elle expire le 22 juillet 2020. Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

La résolution présentée vise à déléguer au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de procéder en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la société ainsi que de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital (de la société ou d'une société qui possède ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros, montant auquel s'ajoutera le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Les actionnaires pourront exercer leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Si les souscriptions à titre irréductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les % de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le Conseil d'Administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public à l'exclusion d'offres visées au 1^o de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier (18^{ème} résolution) (renouvellement)

Le Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la société et de ses actionnaires, à procéder sur certains marchés et dans certaines circonstances, à des émissions d'actions, titres ou de valeurs mobilières sans que puisse s'exercer le droit préférentiel des actionnaires. En effet, les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription se font dans un calendrier plus court que les opérations d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription ce qui pourrait se justifier durant certaines périodes. Cette délégation permettrait au Conseil d'administration d'avoir une certaine flexibilité, et en cas de besoin ou d'opportunité, d'effectuer des augmentations de capital, sans avoir à convoquer une assemblée générale.

Nous rappelons que la précédente délégation de compétence à cet effet a été consentie par l'Assemblée générale du 23 mai 2018 et qu'elle expire le 22 juillet 2020. Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

La résolution présentée vise à déléguer au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de procéder en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public autre que celles visées au 1^o de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires de la société ainsi que de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital (de la société ou d'une société qui possède ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L 225-148 du Code de commerce.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros, montant auquel s'ajoutera le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

Le droit préférentiel des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières à émettre en vertu de cette délégation sera supprimé, par conséquent, celles-ci pourront faire l'objet d'une offre au public étant entendu que le Conseil d'administration pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité sur tout ou partie de l'émission dans les conditions qu'il fixera.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les % de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,

Le Conseil d'Administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1^o de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (19^{ème} résolution) (renouvellement)

Cette délégation permettrait au Conseil d'administration d'avoir la possibilité, dans le cadre d'une opération destinée à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs (soit 150 personnes au maximum), de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de la société.

Nous rappelons que la précédente délégation de compétence à cet effet a été consentie par l'Assemblée générale du 23 mai 2018 et qu'elle expire le 22 juillet 2020. Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

La résolution présentée vise à déléguer au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de procéder en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euros ou en monnaies étrangères, ou en toute unité monétaire quelconque établie par référence à un ensemble de monnaies, dans les

proportions et aux époques qu'il appréciera, à l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offre au public visée au 1^o de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires de la société ainsi que de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital (de la société ou d'une société qui possède ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L 225-148 du Code de commerce.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros et sera limité à 20 % du capital de la société par période de douze mois, montant auquel s'ajoutera le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

Le droit préférentiel des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières à émettre en vertu de cette délégation sera supprimé.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les $\frac{1}{3}$ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital (20^{ème} résolution)

Pour les émissions sans droit préférentiel de souscription, l'Assemblée générale peut déléguer au Conseil d'administration dans la limite de 10 % du capital social par période de douze mois, la fixation du prix d'émission selon des modalités qu'elle aura déterminées.

En conséquence, compte-tenu de la proposition de renouvellement des délégations financières objet des 18^{ème} et 19^{ème} résolutions, nous vous proposons dans la limite de 10 % du capital par période de douze mois d'autoriser le Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée à déroger aux conditions de fixation du prix prévues à ces résolutions et à fixer le prix d'émission à son choix :

- soit au cours moyen pondéré de l'action de la société le jour précédent la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15%,
- soit à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisie parmi les trente dernières séances de bourse précédentes la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%.

Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un PEE (22^{ème} résolution) (renouvellement)

Nous soumettons à votre vote la présente résolution, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée Générale Extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Dans le cadre de cette délégation, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration, à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'administration de réalisation de cette augmentation.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois qui expirera le 25 juillet 2022.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 30 % (ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours côtés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

Modification de l'article 13 des statuts – âge limite du Président du Conseil d'administration et adoption des décisions du Conseil d'administration par consultation écrite (23^{ème} et 24^{ème} résolutions)

Il est proposé à l'Assemblée générale de porter l'âge limite du président du conseil d'administration de 72 ans à 75 ans.

Il est proposé à l'Assemblée générale d'autoriser l'adoption de décisions par le conseil d'administration par consultation écrite dans les conditions prévues par l'article L 225-37 du Code de commerce modifié par la loi de simplification du droit des sociétés du 19 juillet 2019.

Modification de l'article 9 des statuts pour adapter les dispositions relatives à l'identification des propriétaires de titres au porteur (25^{ème} résolution)

Il est proposé à l'Assemblée générale de mettre à jour les statuts de la modification de l'article L 228-2 du Code de commerce résultant de la loi PACTE du 22 mai 2019 permettant à la société de demander directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier, les informations concernant les propriétaires de ses actions et des titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Pouvoirs (26^{ème} résolution)

Enfin, nous vous demandons de conférer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des formalités consécutives à l'adoption des résolutions précédents soumises au vote de l'assemblée.

Votre Conseil d'administration vous invite à approuver par votre vote le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

2. RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 MAI 2020

1.1. Résolutions en matière ordinaire

Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 20 296 314,18 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 85 017,17 euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts, ainsi que l'impôt correspondant.

Deuxième résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2019, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 18 483 455 euros.

Troisième résolution – Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 suivante :

Origine :

Bénéfice de l'exercice	20 296 314,18 €
Report à nouveau	1 547 301,56 €

Affectation :

A la réserve ordinaire	14 000 000,00 €
Au report à nouveau	7 843 615,74 €

<u>Totaux</u>	<u>21 843 615,74 €</u>	<u>21 843 615,74 €</u>

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus	
2016	6 937 593,00 € * (1 € par action)	Néant	Néant
2017	11 793 908,10 € * (1,7 € par action)	Néant	Néant
2018	10 406 389,50 € * Soit 1,50 € par action	Néant	Néant

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions auto détenues non versé et affecté au compte report à nouveau

Quatrième résolution – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cinquième résolution – Renouvellement de DELOITTE aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale renouvelle DELOITTE (572 028 041), dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2026 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

DELOITTE n'a, dans la société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, vérifié aucune opération d'apport ou de fusion au cours des deux derniers exercices.

Sixième résolution – Non-renouvellement et non remplacement de BEAS aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide de ne pas renouveler et de ne pas remplacer BEAS (315 172 445), dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant conformément aux dispositions de l'article L 823-1 alinéa 2 du Code de commerce.

Septième résolution –politique de rémunération du président directeur général

L'assemblée générale, en application de l'article L 225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise approuve la politique de rémunération du président directeur général de la société à raison de son mandat présentée dans le rapport précité figurant dans le document d'enregistrement universel 2019 de la société.

Huitième résolution –politique de rémunération du directeur général délégué

L'assemblée générale, en application de l'article L 225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise approuve la politique de rémunération du directeur général délégué de la société à raison de son mandat présentée dans le rapport précité figurant dans le document d'enregistrement universel 2019 de la société.

Neuvième résolution –politique de rémunération des administrateurs non-dirigeants

L'assemblée générale, en application de l'article L 225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise approuve la politique de rémunération des administrateurs non-dirigeants de la société à raison de leur mandat présentée dans le rapport précité figurant dans le document d'enregistrement universel 2019 de la société.

Dixième résolution - Montant la rémunération globale allouée aux membres du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant global annuel de la rémunération à allouer au Conseil d'Administration à quarante mille euros.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

Onzième résolution – Rapport sur la rémunération des mandataires sociaux

L'assemblée générale, en application de l'article L 225-100 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise en ce compris le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux contenant les informations visées à l'article L 225-37-3 I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux, approuve le rapport sur la rémunération des mandataires sociaux.

Douzième résolution – Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Patrick VANDROMME, président directeur général

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L 225-100 III du Code de commerce, les éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Patrick VANDROMME en sa qualité de président directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels que décrits dans le document d'enregistrement universel 2019.

Treizième résolution – Approbation des éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Monsieur Philippe VANDROMME, directeur général délégué

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L 225-100 III du Code de commerce, les éléments de rémunération fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Philippe VANDROMME en sa qualité de directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels que décrits dans le document d'enregistrement universel 2019.

Quatorzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 16 mai 2019 dans sa 11ème résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action HEXAOM par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,

- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée Générale des actionnaires dans sa quinzième résolution à caractère extraordinaire,
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

La société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 80 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficients multiplicateurs égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55 500 744 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

1.2. Résolutions à caractère extraordinaire

Quinzième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des commissaires aux comptes :

1. donne au Conseil d'Administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculée au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
2. fixe à vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation,
3. donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la société et accomplir toutes les formalités requises.

Seizième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L 225-129-2 et L 225-130 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
2. décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
3. fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
4. décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 312 500 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

5. confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts.
6. prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-septième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L 225-129-2, L 228-92 et L 225-132 et suivants :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,

- d'actions ordinaires, et/ou
- de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
- de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3. décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

Les plafonds visés ci-dessus sont indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4. En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1. ci-dessus :

- a. décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,

- b. décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1., le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les $\frac{1}{4}$ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

5. décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélatrice des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

6. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-huitième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public à l'exclusion d'offres visées au 1^o de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L 225-136, L. 225-148 et L. 228-92 :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public à l'exclusion d'offres visées au 1^o de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires, et/ou
- de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
- de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3. Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.

5. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.

6. décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la souche en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

7. décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1., le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les $\frac{1}{4}$ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

8. décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des

augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

9. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-neuvième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L. 225-136 et L. 228-92 :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires, et/ou
- de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
- de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

2. fixe à vingt six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
3. le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20% du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 312 500 euros.

Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
5. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
6. décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1., le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
 - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les $\frac{1}{4}$ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
7. décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.
8. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingtième résolution - Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 1^e, alinéa 2, du Code de commerce autorise le Conseil d'Administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des dix-huitième et dix-neuvième résolutions à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourra être inférieur, au choix du Conseil d'administration :

- soit au cours moyen pondéré de l'action de la société le jour précédent la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15%,
- soit à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisie parmi les trente dernières séances de bourse précédentes la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10%.

Vingt-et-unième résolution - Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions, le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L 225-135-1 et R 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.

Vingt-deuxième résolution - Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1. délègue sa compétence au Conseil d'Administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L 225-180 du Code de commerce et de l'article L 3344-1 du Code du travail.
2. supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
3. fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
4. limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société ;
5. décide que le prix des actions à émettre, en application du 1. de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 30 %, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L 3332-25 et L 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne ;
6. décide, en application des dispositions de l'article L 3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote ;
7. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

Vingt-troisième résolution – Modification de la limite d'âge du président et modification corrélative des statuts

L'assemblée générale décide de porter l'âge limite du président du conseil d'administration de 72 à 75 ans et modifie en conséquence le pénultième paragraphe de l'article 13 intitulé « conseil d'administration - composition » qui sera désormais ainsi libellé :

« La limite d'âge des fonctions de président est fixée à 75 ans. »

Vingt-quatrième résolution – modification de l'article 13 des statuts pour permettre l'adoption de décisions par conseil d'administration par consultation écrite

L'assemblée générale décide d'autoriser l'adoption de décisions par le conseil d'administration par consultation écrite dans les conditions prévues par l'article L 225-37 du Code de commerce modifié par la loi de simplification du droit des sociétés du 19 juillet 2019. L'assemblée générale décide d'ajouter un nouveau paragraphe à la suite du 14^{ème} paragraphe de l'article 13 intitulé « conseil d'administration - composition » qui sera ainsi libellé :

« Le conseil pourra adopter par consultation écrite les décisions prévues par la réglementation en vigueur. »

Vingt-cinquième résolution – modification de l'article 9 des statuts pour adapter les dispositions relatives à l'identification des propriétaires de titres au porteur

L'assemblée générale décide de modifier le deuxième paragraphe de l'article 9 des statuts :

« La Société est en droit de demander au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L 211-3 du Code monétaire et financier, à tous moments, conformément aux articles L.228-2 et L.228-3 du Code de Commerce, contre rémunération à sa charge, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse du détenteur de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote par ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux et le cas échéant les restrictions dont les titres peuvent être frappés. »

Vingt-sixième résolution – Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

6

1. INFORMATIONS GENERALES	196
2. INFORMATIONS BOURSIERES	197
2.1. Marché du titre	197
2.2. Dividendes sur 5 ans	197
2.3. Information et relations investisseurs	198
2.4. Agenda de communication pour l'année 2020	198
3. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE	198
4. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	199
5. RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	199
6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	199

1. INFORMATIONS GENERALES

Dénomination sociale (article 2 des statuts)

HEXAOM
(anciennement M.F.C. Prout Frères S.A. puis MAISONS FRANCE CONFORT ou MFC)

Siège social

2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON
Téléphone : 02 33 80 66 66

Forme juridique

Société Anonyme de droit français à Conseil d'Administration régie par les dispositions applicables aux Sociétés Anonymes des articles L 210-1 à L 248-1 du Code de commerce et par les dispositions réglementaires du Code de commerce qui leurs sont applicables.

La Société, initialement constituée en 1919 en société en nom collectif, a été transformée en Société à Responsabilité Limitée le 2 janvier 1950, puis en Société Anonyme le 1^{er} mai 1979.

Nationalité

Française

Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon.

La société HEXAOM prendra fin le 1^{er} mai 2068, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Registre du commerce et des sociétés

095 720 314 RCS ALENCON

Code NAF

4110A

Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Les statuts, comptes et rapports, procès-verbaux d'assemblées générales peuvent être consultés au siège social de la société HEXAOM.

2. INFORMATIONS BOURSIERES

2.1. Marché du titre

Cotation sur le Second Marché d'Euronext depuis le 30 mai 2000. Procédure d'introduction : 16,5 €.

Cotation de 693 759 actions dont 462 506 actions nouvelles et 231 253 actions anciennes. OPF sur 20 % du nombre d'actions mises à la disposition du marché. Placement garanti sur 80 % du nombre d'actions mises à la disposition du marché. Le 15 juillet 2005, le nominal de l'action a été divisé par 3.

	Nombre de titres échangés	Cours Extrêmes (€)		Capitaux échangés €
		Plus hauts	Plus bas	
Années				
2000	217 647	5,50	3,86	1 055 575
2001	525 627	5,80	3,60	2 588 222
2002	972 747	7,33	4,17	5 577 995
2003	1 150 704	11,76	4,50	9 710 222
2004	3 063 141	23,26	9,95	48 917 433
2005	2 839 369	47,25	22,40	96 734 060
2006	2 261 867	63,00	42,50	117 851 594
2007	2 615 615	69,64	42,64	158 139 228
2008	2 021 536	46,91	11,61	56 191 370
2009	1 717 440	30,00	11,41	38 267 106
2010	1 829 338	35,00	24,76	55 218 145
2011	1 891 171	39,30	16,57	52 424 262
2012	1 589 345	26,20	18,36	36 706 981
2013	893 347	29,19	21,45	22 851 053
2014	1 009 632	38,60	23,86	33 434 745
2015	887 068	42,45	28,51	32 143 579
2016	1 173 791	48,82	37,10	50 948 156
2017	1 233 555	67,44	45,80	70 994 832
2018	1 174 275	63,90	30,00	53 488 499
2019	655 800	39,85	30,00	22 823 695
Mois				
01 - 2019	104 024	35,65	30	3 507 812
02 - 2019	38 899	38,05	33	1 397 365
03 - 2019	56 271	39,85	33,7	2 065 434
04 - 2019	47 022	37	33,35	1 635 932
05 - 2019	71 051	38,2	35,45	2 601 947
06 - 2019	28 206	37,45	35,2	1 026 157
07 - 2019	41 478	36,55	32,8	1 426 267
08 - 2019	65 845	34,8	33,05	2 213 783
09 - 2019	51 945	36,15	33	1 812 004
10 - 2019	39 865	35,9	33,5	1 363 749
11 - 2019	54 374	34,1	32,5	1 824 696
12 - 2019	56 820	37,8	32,8	1 948 549
01 - 2020	62 502	37,4	35,7	2 290 470
02 - 2020	129 687	39,8	32,7	4 844 748
03 - 2020	133 711	34,55	21,7	3 573 130

2.2. Dividendes sur 5 ans

Exercice clos le	Montant net total distribué (€)	Dividende net	Avoir fiscal
31 décembre 2019			
31 décembre 2018	10 406 389,50	1,50	
31 décembre 2017	11 793 908,10	1,70	
31 décembre 2016	6 937 593,00	1,00	
31 décembre 2015	4 440 059,52	0,64	

Conformément aux dispositions légales, les dividendes et acomptes sur dividendes sont prescrits dans un délai de cinq ans au profit de l'état.

2.3. Information et relations investisseurs

HEXAOM

Patrick VANDROMME
Président Directeur Général
Tél. : 02 33 80 66 61
E-mail : pvandromme@hexaom.fr

Jean-Christophe GODET
Directeur Administratif et Financier
Tél. : 02 33 80 66 61
E-mail : finances@hexaom.fr

EDIFICE Communication

Nathalie Boumendil
Relations Analystes/Investisseurs/Presse
Tél : 06 85 82 41 95
E-mail : nathalie@edifice-communication.com

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents tels que l'acte constitutif, les statuts, tous rapports courriers et autres documents dont une partie est incluse dans ce document d'enregistrement universel, les informations financières historiques de l'émetteur et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents peuvent être consultées au siège social de la société HEXAOM S.A. - 2, route d'Ancinnes - 61 000 ALENCON.

Toute l'information réglementée est disponible sur le site : www.hexaom.fr

2.4. Agenda de communication pour l'année 2020

Evènement	Date
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2020	6 mai 2020 *
Assemblée Générale Annuelle	26 mai 2020 à 10h30
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} semestre 2020	6 août 2020 *
Résultats semestriels 2020	22 septembre 2020 *
Réunion SFAF semestrielle	23 septembre 2020 à 10h00
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2020	5 novembre 2020 *
Chiffre d'affaires annuel 2020	4 février 2021 *

* diffusion après clôture de bourse

3. INFORMATIONS INCLUSES PAR REFERENCE

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 94 à 127 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 26 avril 2019 sous le numéro D.19-0425.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, en pages 76 à 109 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 27 avril 2018 sous le numéro D.18-0441.

4. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	Date de début mandat en cours	Date de fin de mandat
Cabinet KPMG Audit IS S.A.S. représenté par M. Simon LUBAIS et Mme Béatrice de BLAUWE Tour EQHO - 2 Avenue Gambetta - CS 60055 - 92066 Paris la Défense Cedex	23 mai 2017	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2022
Cabinet Deloitte & Associés représenté par M. Alexis LEVASSEUR 1 rue Benjamin Franklin - CS 20039 - 44801 Saint-Herblain Cedex	19 mai 2014	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019
Suppléant	Date de premier mandat	Date de fin de mandat
Cabinet BEAS 7-9 Villa Houssay 92 200 NEUILLY SUR SEINE	19 mai 2014	Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019

5. RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Patrick VANDROMME

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de HEXAOM

6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont les différentes rubriques sont mentionnées au point 1 du chapitre 7 du présent document d'enregistrement universel, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Alençon, le 30 avril 2020

Patrick VANDROMME
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

TABLES DE CONCORDANCE

7

1. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION	202
2. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	203
3. TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	204

1. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

Le rapport de gestion sur l'exercice 2019 rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document d'enregistrement universel. Il a été établi conformément aux nouvelles exigences réglementaires de l'ordonnance n°2018-1162 du 12 juillet 2018, complétée par le décret n°2018-1174 du 18 juillet 2018 insérant dans le rapport de gestion des informations auparavant présentées dans le Rapport du Président et substituant à ce dernier, pour la partie sur le Conseil d'administration, un Rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au Rapport de gestion. Le Rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de Gestion figure au Chapitre 2 du présent Document d'enregistrement universel.

Le rapport de gestion, auquel est joint le Rapport sur le Gouvernement d'entreprise a été arrêté par le Conseil d'administration de HEXAOM le 3 avril 2020.

Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF	Section	Numéro de page
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L.225-100 et L.232-1 du Code de commerce)	§3.1.	78 à 80
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)	§3.1.	78 à 80
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	§3.1.3	11
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§3.2.	82 à 83
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§3.3.2. (6.5)	83, 112
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§1.1.6.	30 à 32
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L.233-6 du Code de commerce)	§3.1.3.	81
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-105 du Code de commerce)	§4.	166 à 177
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-104 du Code de commerce)	§4.	166 à 177
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	§1.3.3.	41 à 53
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	§1.3.3.	45 à 53
Exposition du Groupe aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de Commerce)	§3.3.6.3.	111
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L.225-37-4du Code de commerce)	§2.8.4.	72
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-37-5 du Code de commerce)	NA	
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	NA	
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L.441-6-1 du Code de commerce)	§3.6.1	139
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	§3.5.	138
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	§2.7.	70 à 71
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L.621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	§2.5.	69
Rémunération totale et avantages de toute natures versés à chaque mandataire social (L.225-37-3 du Code de commerce)	§2.4.	66 à 69
Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L.225-37-4 du Code de commerce)	§2.1.2.	56 à 59
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	§2.8.3.	71 à 72
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	§3.6.3.	139
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	§3.3.2. (2.2.2.)	90
Plan de vigilance	NA	
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	§2.	55 à 75

2. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le rapport financier annuel requis en application des articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF et rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent Document d'enregistrement universel.

Éléments requis par les articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier	Section	Numéro de page
Comptes consolidés (normes IFRS)	§3.3.	84
Comptes annuels (normes françaises)	§3.4.	118
Rapport de gestion	§7.1.	202
Attestation du Responsable du document	§6.6.	199
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	§3.3.3.	114
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	§3.4.3.	134
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	§3.3.2.6.6.	112
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise	§2.	55 à 75

3. TABLEAU DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

	Rubrique de l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2019/980	Section	Numéro de page
1	Personnes Responsables		
1.1.	Personnes responsables	§6.5.	199
1.2.	Déclaration des personnes responsables	§6.6.	199
2	Contrôleurs légaux des comptes	§6.4.	199
3	Informations financières sélectionnées	§3.1.3.	18 & 81
4	Facteurs de risque	§1.3.1.	41 à 53
5	Informations concernant l'émetteur		
5.1.	Histoire et évolution de la Société	§1.1.2. - §3.1.3. - §6.1.	8-11, 25, 81, 196
5.1.1.	Raison sociale et nom commercial		1
5.1.2.	Lieu et numéro de dépôt	§6.1.	196
5.1.3.	Date de constitution et durée de vie	§6.1.	196
5.1.4.	Siège social et forme juridique	§6.1.	196
5.1.5.	Événements importants dans le développement des activités		
5.2.	Investissements	§1.1.7.	32
6	Aperçu des activités		
6.1.	Principales activités	§1.1.3.	25, 26, 147
6.2.	Principaux marchés	§1.2.	33 à 40
6.3.	Événements exceptionnels	§3.2.2	83
6.4.	Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, Financiers ou de nouveaux procédés de fabrication		NA
6.5.	Position concurrentielle	§1.2.2.	37
7	Organigramme		
7.1.	Description du Groupe	§1.1.1.	24
7.2.	Liste des filiales importantes	§3.1.3. - §3.3.1. - §3.4.2.1.	9, 81, 98, 125
8	Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	§1.1.4.3. - §1.1.7.	28, 32
8.2.	Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	§4	166 à 177
9	Examen de la situation financière et du résultat		
9.1.	Situation financière	§3	18, 77 à 139
9.2.	Résultat d'exploitation	§3	18, 77 à 139
10	Trésorerie et capitaux		
10.1.	Informations sur les capitaux	§2.8. - §3.4.11. - §3.4.2.6.	71, 105, 128
10.2.	Flux de trésorerie	§3.1.	86
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	§3.4.12.	105
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux		NA
10.5.	Sources de financement attendues		NA
11	R & D, brevets et licences	§1.1.3.2. - §1.1.6.	25, 30 à 32
12	Information sur les tendances	§3.2.	82 & 83
13	Prévisions ou estimations de bénéfices		NA
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1.	Informations concernant les organes d'administration et de direction	§2	55 à 75
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	§2.1.4.	60
15	Rémunération et avantages des dirigeants		
15.1.	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§2.4.	66 à 69
15.2.	Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	§2.4.	66 à 69
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1.	Mandats des membres des organes d'administration et de direction	§2.1.	56 à 59
16.2.	Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	§2.3.	64

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	Section	Numéro de page
16.3. Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§2.2.	60 à 64
16.4. Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§2	55 à 75
17 Salariés		
17.1. Nombre de salariés	§3.3.2.6.2. - §3.4.4.2.	111 & 133
17.2. Participation et stock-options	§2.6.	69
17.3. Participation des salariés dans le capital		
18 Principaux actionnaires		
18.1. Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	§1.1. - §2.7.	24 & 70
18.2. Droits de vote différents	§2.9.4.	74
18.3. Contrôle de l'émetteur	§1.1. - §2.7.	24 & 70
18.4. Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle		NA
19 Opération avec des apparentés	§2.3.	64
20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1. Informations financières historiques	§3	77 à 139
20.2. Informations financières pro-forma		NA
20.3. États financiers	§3.3.	84 à 137
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles		NA
20.5. Dates des dernières informations financières vérifiées		NA
20.6. Informations financières intermédiaires et autres		NA
20.7. Politiques et distribution de dividendes	§2.9.3.-§3.2.4.12.-\$3.6.3	73, 105, 139
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrages	§3.3.2.2.15.	95, 96
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale		NA
21 Informations complémentaires		
21.1. Capital social	§2.8.	71 à 73
21.1.1. Montant du capital et nombre d'actions	§2.8.1.	71
21.1.2. Actions non représentatives du capital	§2.8.2.	71
21.1.3. Actions auto-détenues	§2.8.3.	71 & 72
21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription		NA
21.1.5. Conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital		NA
21.1.6. Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option	§2.8.8.	72
21.1.7. Historique du capital social	§2.8.9.	73
21.2. Actes constitutifs et statuts	§2.1.1. - §2.9.	56, 73 à 75
21.2.1. Objet social	§2.9.1.	73
21.2.2. Organes de direction, d'administration, de surveillance et de Direction générale	§2.1.	56
21.2.3. Droits et obligations attachés aux actions	§2.9.5.	74
21.2.4. Modifications des droits des actionnaires	§2.9.4.	74
21.2.5. Convocation et conditions d'admission aux Assemblées générales	§2.9.5.	74
21.2.6. Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle	§2.7.5.	71
21.2.7. Franchissements de seuils	§2.7.3.	70
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	§2.9.4.	74
22 Contrats importants		NA
23 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts		NA
24 Documents accessibles au public	§6.2.3.	198
25 Informations sur les participations	§1.1.1. - §3.1.3. - §3.3.1.	24, 81, 98



2, route d'Ancinnes - BP 17
61001 Alençon Cedex
T. 02 33 80 66 66
F. 02 33 29 83 47
contact@hexaom.fr

Hexaom.fr