



HH Développement

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



HH Développement

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société HH Développement,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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



Justification des appréciations

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

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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 de la gérance et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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.

Lyon, le 22 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran

Bilan Actif

Bilan Actif	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif Immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	10 938 618		10 938 618	9 845 730
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	3 524 930		3 524 930	5 025 000
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	14 463 548		14 463 548	14 870 730
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres	4 747		4 747	35 410
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instrument de Trésorerie				
Disponibilités	1 708 606		1 708 606	1 203 140
Charges constatées d'avance				
TOTAL (II)	1 713 353		1 713 353	1 238 550
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL GENERAL ACTIF (I à V)	16 176 901		16 176 901	16 109 280

Bilan Passif

Bilan Passif	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
	Net	Net
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel dont versé : 15 359 635	15 359 635	15 359 635
Prime d'émission, de fusion, d'apport	134 088	134 088
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	29 805	27 068
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	566 315	514 310
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	50 711	54 742
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	16 140 554	16 089 843
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I bis)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (II)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 850	9 800
Dettes fiscales et sociales	26 497	8 446
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		1 191
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (III)	36 347	19 437
Ecarts de conversion passif (IV)		
TOTAL GENERAL PASSIF (I à IV)	16 176 901	16 109 280

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services				
Chiffre d'affaires net				
Production : - Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits			1 191	
TOTAL I			1 191	
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			18 525	18 305
Impôts, taxes et versements assimilés			118 457	59 812
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux : - Amortissements sur immobilisations				
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
TOTAL II			136 982	78 118
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(135 791)	(78 118)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
III				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
IV				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)			24 930	25 000
Autres intérêts et produits assimilés (3)			244	14 801
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 029	
TOTAL V			26 204	39 801
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
TOTAL VI				
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			26 204	39 801
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			(109 588)	(38 316)

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	2 344 350	1 183 925
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
TOTAL VII	2 344 350	1 183 925
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	2 171 213	1 073 979
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
TOTAL VIII	2 171 213	1 073 979
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	173 137	109 946
Participations des salariés	IX	
Impôts sur les bénéfices	X	16 888
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 371 745	1 223 726
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 321 034	1 168 985
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	50 711	54 742
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>		
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>		
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	24 930	25 000
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>		

Règles et méthodes comptables

Principes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG)(Règlement ANC 2016-07).

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

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

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

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

Evènements significatifs

En 2017, la société H H Développement a souscrit, pour un montant de 165 K€, à l'augmentation de capital réalisée par la SA H H Développement Immobilier.

Participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les cessions sont calculées selon la méthode du coût moyen unitaire pondéré.

L'essentiel des participations concerne des titres de la SCA Foncière Habitat Humanisme: voir tableau ci-après.

Autres titres immobilisés

Le solde concerne, au 31/12/2017, deux emprunts émis en 2005 et 2006 par la SCA Foncière Habitat Humanisme pour un montant global de 3 500 000 € remboursables in fine en 2030 et 2031.

Au cours de l'exercice, un emprunt s'élevant à 1 500 000 € souscrit en 2005 et remboursable in fine en 2030 a été remboursé de manière anticipée.

Les intérêts courus au 31.12.2017, calculés au taux de 0,50 %, s'élèvent à 24 930 €. Ils sont payables à compter du 1er janvier 2018.

Placements de trésorerie

Ils sont constitués de placements à terme, sans risque.

Créances

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

Information requise par l'article R.123-198 -9° du Code de Commerce

Le montant total des honoraires du Commissaire aux Comptes, figurant au compte de résultat de l'exercice, s'élève à 7 890 €.

Agrément

La société HH Développement est agréée "Entreprise solidaire" (agrément renouvelé pour une durée de 5 ans à compter d'août 2017).

Composition du capital Social

POSTES CONCERNES	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1-Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	134 333	114.34000	15 359 635
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3-Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4-Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1+2-3)	134 333	114.34000	15 359 635

Liste des filiales et participations

Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. Détenue Divid. encaiss	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
HHDI	665 000 646 437	100.00	665 000 665 000		(18 563)
PARTICIPATION (10 à 50%)					
AUTRES TITRES					
SCA Foncière Habitat Humanisme	131 886 140 304 189 099	4.99	9 773 614 9 773 614		13 955 361 142 462
FONCIERE CHENELET (informations 2016)	7 801 370 9 950 433	3.74	300 004 300 004		138 437 19 997
HH INVEST BELGIUM	1 000 000 933 929	20.00	200 000 200 000		1 106 576 (66 070)

Etat des immobilisations

Cadre A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations		
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements	
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Inst. gales., agencts. et aménagt. const.				
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers Mat. de transport Mat. de bureau et info., mobilier Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours Avances et acomptes				
TOTAL				
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence Autres participations Autres titres immobilisés Prêts et autres immobilisations financières	9 845 730 5 025 000		3 263 954	
TOTAL	14 870 730		3 263 954	
TOTAL GENERAL	14 870 730		3 263 954	
Cadre B	Diminutions		Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévalu. légale ou éval. par mise en équival.
	Virement	Cession		Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL				
Terrains				
Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Inst. gales., agencts. et aménagt. const.				
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers Mat. de transport Mat. de bureau et info., mobilier Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par mise en équivalence Autres participations Autres titres immobilisés Prêts et autres immobilisations financières		2 171 066 1 500 070	10 938 618 3 524 930	
TOTAL		3 671 136	14 463 548	
TOTAL GENERAL		3 671 136	14 463 548	

Etat des créances

Créances (a)	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	4 050	4 050	
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	597	597	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	100	100	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	4 747	4 747	
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Etat des dettes

Dettes (b)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances	
			à plus d'1 an	à plus d'5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des étabts de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
Fournisseurs et comptes rattachés	9 850	9 850		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	26 497	26 497		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)				
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	36 347	36 347		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés	24 930.17	25 000.00
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	24 930.17	25 000.00

Détail des produits à recevoir

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés	24 930.17	25 000.00
276820 INT. COURUS SUR OBLIGAT.	24 930.17	25 000.00
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	24 930.17	25 000.00

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 850.00	9 800.00
Dettes fiscales et sociales	26 496.75	8 446.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	36 346.75	18 246.00

Détail des charges à payer

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 850.00	9 800.00
408101 FNP C J	2 050.00	2 050.00
408102 FNP CAC	7 800.00	7 750.00
Dettes fiscales et sociales	26 496.75	8 446.00
448600 ETAT CHARGES A PAYER	26 496.75	8 446.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	36 346.75	18 246.00