

A white silhouette of a row of houses with various rooflines, including gables and chimneys, set against a teal background.

# HOME CONCEPT FRANCE

la société cotée en Bourse  
du groupe HOME CONCEPT

*Investisseurs en Bourse,  
vous souhaitez partager notre aventure,  
rejoignez-nous!*

*mise à jour  
Juin 2023*

# ORGANIGRAMME DU GROUPE HOME CONCEPT

HOME

concept

HOME CONCEPT SA  
Société fondatrice  
et holding

HOME CONCEPT FRANCE  
*société opérationnelle  
cotée Euronext Access*  
activité rénovation et neuf

HOME.NET  
REALISATIONS  
entreprise de  
construction  
générale

HC HABITAT

SCCV LES ALISIERS

HOME CONCEPT RESIDENCES

filiales immobilier neuf

### **A) Informations sur la Société**

**Siège social :**

38 Boulevard de Vincennes – 94120 Fontenay sous Bois

**Capital social :**

9 286 000 EUR composé de 928 600 actions  
de valeur nominale 10,00 EUR

**Date d'immatriculation au RCS :** 15/03/2013

**Cession des actions :** Les actions sont librement cessibles

**Exercice social :** clôture des comptes au 31/12

**Numéro d'identification au registre du commerce:**

791 827 181 RCS Créteil

### **B) Objet social (extrait des statuts)**

*« La société a pour objet, en France et à l'étranger:  
l'achat, l'amélioration, la réhabilitation, la transformation, la  
construction, en vue de la revente, de tous biens immobiliers,  
d'habitation ou professionnels ».*

# DONNEES BOURSIERES

## HOME CONCEPT FRANCE

---

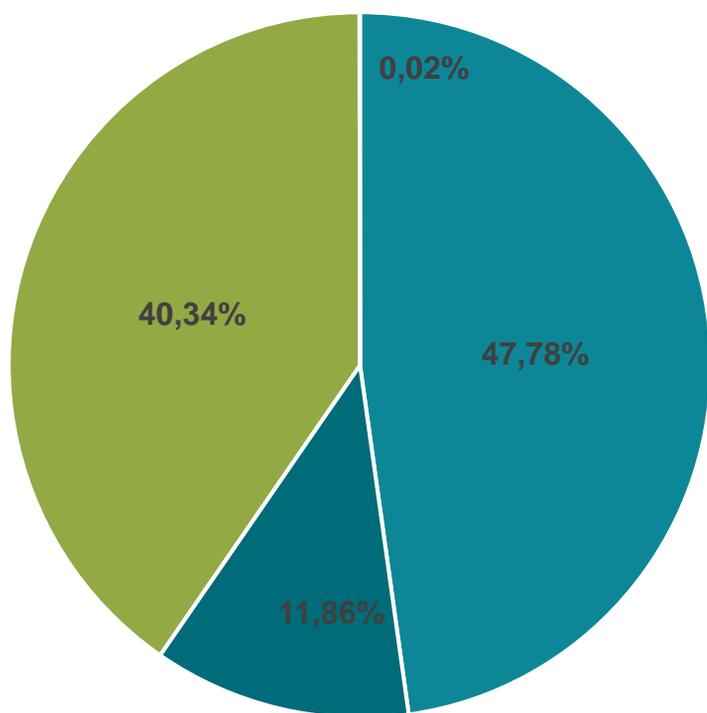


<b>Code ISIN</b>	<b>FR0012336691</b>
<b>Mnémonique</b>	<b>MLHCF</b>
<b>LEI</b>	<b>969500SU1R00BLS1YL40</b>
<b>Place de cotation</b>	<b>Euronext Paris</b>
<b>Marché</b>	<b>Euronext Access</b>
<b>Eligible au PEA</b>	<b>OUI</b>
<b>Eligible au PEA PME</b>	<b>OUI</b>
<b>Type de Cotation</b>	<b>Fixing</b>
<b>1<sup>ère</sup> cotation</b>	<b>15 décembre 2014</b>

# ACTIONNAIRES HOME CONCEPT FRANCE

HOME

concept



■ HOME CONCEPT SA

■ Fondateurs

■ autres actionnaires

■ actions au porteur

**Président du Conseil d'Administration :**  
Marie-Odile CABRIDAIN

**Directeur Général :**  
Gilles CABRIDAIN

**Directeur Général Adjoint :**  
Aurélie GAUMART

**Membres du Conseil d'Administration:**  
Sylvie CAUET  
Françoise FARANGE  
François GOUNELLE  
Christophe MIDLER

**Commissaire aux comptes :**  
BCRH et associés  
membre de PKF ARSILON  
représentée par Paul GAUTEUR

# DEVENIR ACTIONNAIRE DE HOME CONCEPT FRANCE

---



## **Pour acheter des actions HOME CONCEPT FRANCE, vous pouvez :**

1. Vous rapprocher de votre intermédiaire financier, qui transmettra votre ordre de bourse pour tout achat ou vente des actions HOME CONCEPT FRANCE.

Vous avez la possibilité d'inscrire les actions HOME CONCEPT FRANCE dans un PEA ou dans un PEA-PME.

Vous devez dans cas en informer votre intermédiaire financier gestionnaire de votre PEA ou PEA-PME.

2. Vous pouvez contacter la société HOME CONCEPT FRANCE:

Marie-Odile CABRIDAIN

01 48 75 69 31

[contact@homeconcept.fr](mailto:contact@homeconcept.fr)

# COMPTES ANNUELS

**en euros**

## HOME CONCEPT FRANCE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

### **Bilan au 31/12/2022**

38 Boulevard de Vincennes  
94120 FONTENAY SOUS BOIS

SIRET : 79182718100011

NAF : 4110C

**Bilan Actif**

Bilan Actif	Du 01/01/2022 au 31/12/2022			Au 31/12/2021
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>Actif immobilisé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement	56 941	40 097	16 843	28 232
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	7 077	6 363	714	1 108
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	61 637	39 112	22 526	28 081
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	350 890		350 890	150 000
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés	87 960		87 960	
Prêts				
Autres immobilisations financières	135		135	135
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>564 639</b>	<b>85 571</b>	<b>479 068</b>	<b>207 556</b>
<b>Actif circulant</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens - De services	27 494 280		27 494 280	16 640 301
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	3 050		3 050	3 050
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	88 663		88 663	96 001
Autres	4 979 040		4 979 040	6 867 330
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres				
<b>Instruments de trésorerie</b>				
<b>Disponibilités</b>	<b>33 977</b>		<b>33 977</b>	<b>35 768</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>11 540</b>		<b>11 540</b>	<b>3 859</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>32 610 549</b>		<b>32 610 549</b>	<b>23 646 309</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>33 175 189</b>	<b>85 571</b>	<b>33 089 618</b>	<b>23 853 864</b>

**Bilan Passif**

Bilan Passif	Du 01/01/2022	Du 01/01/2021
	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social ou individuel (dont versé) 9 286 000	9 286 000	9 286 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport	2 067 875	2 067 875
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale	123 567	84 160
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres		
Report à nouveau	1 831 426	1 382 703
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>737 703</b>	<b>788 129</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>14 046 571</b>	<b>13 608 867</b>
<b>Autres fonds propres</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour :		
- Risques		
- Charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>Emprunts et dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles	2 599 422	2 599 422
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes :		
- Auprès des établissements de crédit	16 087 010	7 398 917
- Financières diverses	83 547	45 452
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes :		
- Fournisseurs et comptes rattachés	200 178	141 141
- Fiscales et sociales	63 437	55 203
- Sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	368	289
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	9 085	4 571
<b>EMPRUNTS ET DETTES</b>	<b>19 043 047</b>	<b>10 244 997</b>
Écarts de conversion passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>33 089 618</b>	<b>23 853 864</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2022 au 31/12/2022			Au 31/12/2021
	France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens	1 962 833		1 962 833	729 991
- De services	45 172		45 172	138 526
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>2 008 005</b>		<b>2 008 005</b>	<b>868 516</b>
Production : - Stockée			10 853 979	2 594 027
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues			4 000	7 000
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits			538 839	415 858
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>13 404 823</b>	<b>3 885 402</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			10 113 045	2 089 123
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			2 172 279	1 034 988
Impôts, taxes et versements assimilés			143 992	106 364
Salaires et traitements			200 765	223 779
Charges sociales			86 563	91 797
Dotations aux : - Amortissements sur immobilisations			18 331	18 218
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges			119	50
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>12 735 093</b>	<b>3 564 319</b>
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>669 730</b>	<b>321 083</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participation			515 791	1 001 623
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>515 791</b>	<b>1 001 623</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			412 155	274 185
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>412 155</b>	<b>274 185</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>103 635</b>	<b>727 437</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>			<b>773 365</b>	<b>1 048 520</b>

**Compte de résultat (Suite)**

<b>Compte de résultat (suite)</b>	<b>Au 31/12/2022</b>	<b>Au 31/12/2021</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	833	
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>833</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		56 776
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>56 776</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>833</b>	<b>-56 776</b>
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	36 495	203 615
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>13 921 447</b>	<b>4 887 024</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13 183 744</b>	<b>4 098 895</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>	<b>737 703</b>	<b>788 129</b>

## **Annexe**

## Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 – articles 7,21,24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

### ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 33 089 618 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de 737 703 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- Le PCG 2014 approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre 2014
- La loi n° 83 353 du 30 avril 1983
- Le décret 83 1020 du 29 novembre 1983
- Les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

#### Faits caractéristiques

Néant

#### Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant

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

- 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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.
- Provisions pour dépréciation d'actif : elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrécouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.
- Stocks de matières premières : ils sont évalués au dernier prix d'achat connu.
- En cours de production de biens : ils sont valorisés au coût de revient de production.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

## **VALORISATION DES STOCKS**

Les stocks comprennent les immeubles acquis par la société, destinés à être rénovés et vendus, ou transformés (démolition et reconstruction) s'il s'agit d'un projet de construction neuve.

Les montants entrants utilisés pour la valorisation de chaque immeuble sont issus des comptes de charges de la comptabilité générale : prix d'achat de l'immeuble, frais d'actes notariés, tous les coûts directs de rénovation ou de construction (travaux, honoraires d'architecte, honoraires d'études, honoraires de contrôle, taxes liées au permis de construire, assurance dommage ouvrage, coût de Garantie Financière d'Achèvement), ainsi que les frais financiers liés au projet ( la ventilation des frais financiers de chaque exercice entre les différents projets étant faite en fonction du montant moyen d'encours nécessaire pendant l'exercice pour chaque projet).

### **Autres éléments significatifs**

La société HOME CONCEPT FRANCE (Société mère) supporte toute la charge d'impôt ou bénéficie de toute l'économie d'impôt.

Par conséquent, les filiales ne supportent aucune charge d'impôt ou ne bénéficient d'aucune économie d'impôt.

## **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 19 JUN 2023**

Le 19 juin 2023, à 21h00, les actionnaires de la société HOME CONCEPT FRANCE se sont réunis en Assemblée générale mixte au siège de la société, 38 bd de Vincennes – 94120 Fontenay-sous-Bois. Chaque actionnaire a été régulièrement convoqué. Le Commissaire aux comptes a été régulièrement convoqué.

Marie-Odile CABRIDAIN préside la séance en sa qualité de Président de la Société, Gilles CABIRDAIN est désigné comme secrétaire de séance.  
François GOUNELLE et Nicole MOYSOULIER-GOUNELLE assurent les fonctions de scrutateur.

Il est établi une feuille de présence qui indique les intentions de vote de chaque membre de l'assemblée participant aux votes, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau. Elle permet de constater que 17 actionnaires participent. Ils représentent au total 851 030 actions sur 928 600.

En conséquence, l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau :

- la feuille de présence à l'assemblée,
- les copies des lettres de convocation adressées aux actionnaires,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes,
- le rapport de gestion du Conseil d'administration,
- l'inventaire de l'actif et du passif de la société au 31 décembre 2022,
- les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022,
- le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022,
- le rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées,
- le rapport du Conseil d'administration concernant la prolongation du plan de bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BSPCE 2022) ;
- la lettre de démission de M. Jean-François PLANTIN, Commissaire aux comptes
- le texte des résolutions proposées à l'assemblée.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, ou sur demande adressés par voie électronique, à compter de la convocation de l'assemblée et que la société n'a pas été saisie de demandes de communication particulières. L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Le Président indique que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**I/ de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**

- 1) - lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 2) - lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 3) - approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux administrateurs ;
- 4) - affectation du résultat ;
- 5) - lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce ; approbation de ces conventions ;
- 6) - renouvellement du mandat d'administrateurs ;
- 7) - questions diverses.

**II/ de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

- 1) prolongation de la délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission de 50 000 bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE 2022).

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

**Première résolution**

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes, ainsi que les explications complémentaires fournies verbalement, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil et les comptes de l'exercice 2022 tels qu'ils sont présentés. L'assemblée générale approuve en conséquence les actes de gestion accomplis par le Conseil au cours de l'exercice écoulé, dont le compte-rendu lui a été fait, et donne quitus de leur mandat, pour cet exercice, aux membres du Conseil d'administration.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

**Deuxième résolution**

L'assemblée générale ordinaire approuve la répartition des bénéfices telle qu'elle lui est présentée par le Conseil d'administration, et décide en conséquence que les bénéfices de l'exercice s'élevant à 737 703 euros seront affectés de la façon suivante :

- 36 885 euros au titre de la réserve légale ;
- 300 000 euros au titre de la distribution de dividendes aux actionnaires ;
- 400 818 euros en report à nouveau.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

### **Troisième résolution**

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 et suivants du code de commerce, déclare approuver ces conventions et donne quitus aux administrateurs à cet égard.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

### **Quatrième résolution**

L'assemblée générale décide le renouvellement des mandats des administrateurs suivants, pour une durée de 6 ans, prenant fin à la date de l'assemblée générale ordinaire approuvant les comptes de l'exercice 2028 : Marie-Odile CABRIDAIN, Gilles CABRIDAIN.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

### **Cinquième résolution**

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil d'administration relatif à la prolongation de l'émission des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise établis conformément aux dispositions des articles L. 225-135, L. 225-138, L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article 163 bis G du Code général des impôts, constatant que la société remplit l'ensemble des conditions requises, approuve la prolongation jusqu'au 31 décembre 2025, la délégation donnée au Conseil d'administration de la compétence nécessaire à l'effet d'émettre et attribuer les bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise « BSPCE 2022 » décidés par l'Assemblée générale mixte du 14 juin 2022 ; toutes les autres modalités de cette délégation demeurant inchangées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

### **Sixième résolution**

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal de la présente assemblée, pour accomplir toutes formalités de droit concernant les précédentes résolutions.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

### **Septième résolution**

L'assemblée générale prend acte de la démission de M. Jean-François Plantin, commissaire aux comptes et le remercie. Elle nomme comme commissaire aux comptes titulaire le Cabinet BCRH, 35 rue de Rome – 75008 Paris, représenté par M. Paul Gauteur, qui avait été désigné

comme suppléant par l'assemblée générale du 15 juin 2020. Cette nomination est effective pour l'exercice courant à compter du 24 mai 2023, jusqu'à l'exercice 2025 inclus.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président déclare la séance levée à 23h00.

Il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par les scrutateurs.

Le Président  
Marie-Odile CABRIDAIN



Le secrétaire  
Gilles CABRIDAIN



Les scrutateurs  
François GOUNELLE



Nicole MOYSOULIER-GOUNELLE

