



# RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023



CONSTRUCTION  
RÉNOVATION  
PROMOTION  
AMÉNAGEMENT FONCIER  
SERVICES



# hexaôm

ENSEMBLE  
POUR BÂTIR L'AVENIR





# RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023

## SOMMAIRE

|   |   |     |
|---|---|-----|
|   | RAPPORT D'ACTIVITE                          | 3   |
| 1 | RAPPORT DE GESTION                          | 24  |
| 2 | GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE                   | 51  |
| 3 | ETATS FINANCIERS 2023                       | 61  |
| 4 | DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIERE | 115 |
| 5 | ASSEMBLEE GENERALE                          | 161 |
| 6 | INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR          | 176 |
| 7 | TABLES DE CONCORDANCE                       | 180 |

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



Ce rapport annuel a été publié le 25 avril 2024 sur le site d'Euronext ainsi que sur [www.hexaom.fr](http://www.hexaom.fr).

Pour rappel, la Société est cotée sur Euronext Growth Paris depuis le 9 janvier 2023 (transfert depuis Euronext Paris).



# Rapport d'activité

---



|   |    |
|---|----|
| 01. Interview de Loïc VANDROMME                                     | 6  |
| 02. Faits marquants 2023  | 7  |
| 03. Le Groupe Hexaom en quelques chiffres                           | 8  |
| 04. Acteur global de l'habitat durable en France                    | 10 |
| 05. Construction de Maisons   | 12 |
| 06. Promotion Immobilière   | 13 |
| 07. Rénover   | 14 |
| 08. Aménagement Foncier   | 15 |
| 09. Une démarche RSE engageante                                     | 16 |
| 10. Habitat durable   | 16 |
| 11. Hexaprôgress, une plateforme digitale au service de nos actions | 17 |
| 12. Communauté et développement local                               | 17 |
| 13. Résultats de l'exercice   | 18 |
| 14. Un Groupe familial avec une gouvernance ouverte                 | 20 |
| 15. Carnet de l'actionnaire   | 21 |

Depuis 1919, cinq générations d'une même famille œuvrent au développement du Groupe HEXAOM.

Leader de la construction et de la rénovation de maisons en France, depuis plusieurs décennies, HEXAOM intervient également sur les métiers de la promotion immobilière, l'aménagement foncier et les services.





La signature du Groupe,  
**“Ensemble pour bâtir l’avenir”** :  
l’illustration de son positionnement  
d’acteur global de l’habitat  
en France.

**Hexa**  **M**  
ENSEMBLE  
POUR BÂTIR L'AVENIR

- **Construction**
- **Rénovation**
- **Promotion**
- **Aménagement foncier**
- **Services**





# Interview

**Loïc VANDROMME**

**Directeur Général du Groupe HEXAOM**

## **Quel bilan tirez-vous de l'année 2023 ?**

Le marché de l'immobilier neuf a connu en 2023 un contexte inédit avec un effondrement des volumes de ventes à l'échelle nationale. Cet environnement défavorable qui est imputable à une forte remontée de l'inflation, à une rapide augmentation des taux d'intérêt et à un durcissement des conditions de financement a provoqué une baisse des ventes de plus de 40% dans la promotion et dans la construction de maisons. C'est ainsi toute la filière du bâtiment qui s'en trouve fragilisée alors même que le manque de logements dans l'hexagone ne cesse de croître, engendrant ainsi un déficit record de logements.

La rénovation, de son côté, affiche de meilleures performances mais elle reste pénalisée sur la période par la hausse des coûts des matériaux et de la main d'œuvre et par une baisse du pouvoir d'achat des ménages.

Concernant notre production, grâce au niveau de notre embarqué, nous avons réalisé sur l'ensemble de l'exercice un chiffre d'affaires de 1 024,4 M€, en hausse de 6,3%, ce qui constitue une bonne performance. Nos résultats sont également au rendez-vous. En effet, nous avons été particulièrement vigilants à intégrer les hausses de coûts dans nos prix de vente et ainsi préserver nos marges dans un contexte hyper-inflationniste.

## **Quels seront vos axes de travail pour cet exercice 2024 ?**

Dès les prémices de cette crise immobilière, nous avons mis en place un plan d'actions à tous les échelons de notre organisation afin de sensibiliser nos équipes à l'anticipation des impacts de cette crise et ainsi préserver la solidité du groupe. Parallèlement à cette rigueur budgétaire, notre Groupe peut également compter sur l'atout fort de son modèle économique : une forte variabilisation des coûts, 100% de la production étant sous-traitée.

Nous anticipons le maintien d'un contexte de marché 2024 fortement dégradé, notamment sur le 1<sup>er</sup> trimestre. Cependant, nous restons sereins quant à notre capacité à faire face à cette période, grâce à notre adaptabilité aux cycles du marché largement démontrée par le passé. Cette conviction s'appuie avant tout sur notre solidité financière, notre position de leader de la construction de maisons, laquelle nous permet de gagner des parts de marché dans un contexte de concentration du secteur et nous assure la reprise de chantiers de constructeurs défaillants. Cette conviction s'appuie également sur une diversification métiers qui se poursuit avec la montée en puissance de notre activité rénovation au travers de nos réseaux de franchises et de nos agences construction qui développent rapidement une activité rénovation/extension. Enfin, le déficit de logements ne faisant que s'aggraver en France, nous sommes persuadés que la situation ne peut pas rester en l'état et que mécaniquement le marché repartira dans quelques mois, une fois que toutes les variables se seront une nouvelle fois ajustées.

Des premiers signaux positifs de redressement du marché se profilent avec notamment un début de détente des conditions de financement des projets et des taux qui se stabilisent. Nous restons vigilants et nous saurons saisir toutes les opportunités qui se présenteront pour poursuivre avec sérénité le développement de notre Groupe.

Pour l'exercice 2024, compte-tenu des ventes réalisées en 2023, nous prévoyons une décroissance de la production de l'ordre de 25 à 30% mais une maîtrise de notre rentabilité opérationnelle. A moyen terme, forts d'une place de leader dans le secteur et d'une structure financière solide, nous estimons être les mieux armés pour poursuivre notre développement et nous renforcer dans chacun de nos métiers.



## Faits marquants 2023

01 02 04 06 07

### 9 janvier

Transfert de la cotation des actions HEXAOM du marché réglementé, d'Euronext Paris vers le système multilatéral de négociations **Euronext Growth Paris**.

### Février

HEXAOM lance sa démarche RSE dans le cadre de son programme **HEXAPRÔGRESS**.

### Avril

Mise en place de la **signature électronique des contrats de construction** de maisons et des avenants dans le cadre de la digitalisation du parcours client.

### Juin

**HEXARUN** réunit au même moment à travers toute la France, les collaborateurs du Groupe autour d'un événement sportif porteur de valeurs communes, d'un effort collectif et d'un moment convivial.

### Juillet

**PANGEA Challenge**. Ce challenge interne permet de récompenser des collaborateurs en leur faisant vivre une aventure. La 3<sup>ème</sup> édition a été le reflet de l'engagement du Groupe envers l'excellence, l'innovation et la durabilité.

08 09 10 11 01

### Août

Sortie du nouveau **catalogue Maisons de Manon** imaginé comme un véritable cahier de tendances et d'inspirations pour les régions Languedoc et PACA.

### Septembre

**Campagne de notoriété** journalière sur Europe 1 s'étalant du 11 septembre au 13 octobre 2023.

Poursuite de la mise en place progressive d'une **offre Rénovation dans les différentes sociétés et régions du Groupe**.

Modification de la baseline des logos (construction-rénovation), nominations de référents rénovation dans les régions, formation de chargés d'affaires dédiés.

### Octobre

Arrêt de l'activité Rénovation BtoB.

### Octobre/ novembre

Promotion commerciale "jusqu'à 10 000 € de prestations offertes".

### Novembre

**Cap des 200 franchisés** dépassé sur l'activité rénovation BtoC (Illico Travaux et Camif Habitat).

### 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Lancement d'un réseau de franchises dédié à la **rénovation énergétique** sous la marque **Rénovert**.



# Le Groupe HEXAOM en quelques chiffres

Maisons individuelles vendues

**+ 150 000**

Maisons individuelles livrées

**120 000**

Nombre de rénovations vendues

**100 000**

Nombre de rénovations livrées

**90 000**

Nombre de clients en 2023

**+ 10 000**

soit une ville de 35 000 habitants rénovée/construite

Nombre de réceptions/actes

**+ 12 000**



CHIFFRE  
D'AFFAIRES

**1 024,4**  
M€



**HEXAOM est aujourd'hui**

**1<sup>er</sup>**

**Producteur de logements  
en accession à la propriété**

**Constructeur national de maisons**

**Rénovateur national de maisons**



**COLLABORATEURS**  
au 31/12/2023

**1 541**

**RÉSULTAT  
OPÉRATIONNEL**

**34,7**  
M€

**CAPITAUX  
PROPRES**

**212,5**  
M€

**TRÉSORERIE NETTE  
D'ENDETTEMENT**

**81**  
M€





# Acteur global de l'habitat durable en France

De Constructeur de Maisons, activité historique dont il est le leader français, le Groupe HEXAOM s'est développé depuis une dizaine d'années sur d'autres segments du marché immobilier où il s'est imposé comme un acteur de référence : Rénovation de logements, Promotion Immobilière et Aménagement Foncier.

En complément de ces métiers, le Groupe offre également une palette complète de Services qui couvrent le courtage en financement et la mise en relation avec des partenaires pour l'aménagement intérieur (alarme, cuisine, ...) et extérieur de la maison (espace paysagé, piscine, ...).

Expert dans ses métiers et conscient de l'importance d'apporter des services digitalisés, HEXAOM a développé, en interne ou en collaboration avec des intervenants externes, des outils digitalisés destinés à la relation client (suivi de chantiers, configurateur de maison, visites virtuelles, applications de pilotage de la maison) ou aux collaborateurs (outils de formation et d'aide à la vente, ...).

Dans le cadre de sa culture d'entreprise et son approche globale de l'habitat, HEXAOM met également au cœur de sa stratégie de développement une politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) forte et volontariste. Cette démarche a vocation à être le pilier du fonctionnement de l'entreprise en cohérence avec les 4 valeurs fondatrices qui composent son ADN :

**Innovation • Bien-faire  
Bienveillance • Esprit de famille**

À ce jour, le Groupe HEXAOM fédère 45 marques implantées dans 12 régions métropolitaines et a développé un réseau dense de franchises dans les métiers de la rénovation avec près de 230 franchises Illico Travaux et Camif Habitat qui couvrent l'ensemble du territoire français.





## Construction



## Rénovation



## Promotion Immobilière et Aménagement Foncier



## Services





# Construction

## de Maisons

Leader français incontesté du segment de la construction de maisons et présent sur l'ensemble du territoire, le Groupe HEXAOM dispose, au travers des 31 marques qu'il fédère, de plus de 600 modèles de maisons traditionnelles ou modernes adaptées aux particularités architecturales de toutes les régions. Il réalise avant tout des maisons sur-mesure, entièrement personnalisées.

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.

Acteur innovant, le Groupe a lancé en 2022 la solution "HexaConnect" qui permet de piloter via une vingtaine d'applications sa maison depuis son smartphone (chauffage, accès, éclairage, alarme, volets roulants,...).

### Les points à retenir pour l'exercice 2023

**Production :** du fait d'un embarqué élevé, la Construction de Maisons a maintenu sur l'exercice 2023 un bon niveau de production, notamment sur le premier semestre. Son chiffre d'affaires s'établit ainsi à 875,6 M€ en croissance de +8,1% par rapport à la même période de l'année dernière.

**Prises de commandes :** les prises de commandes au 31 décembre 2023 reflètent comme attendu un contexte commercial très difficile avec un marché immobilier (promotion et construction) qui s'est effondré depuis 2 ans du fait principalement d'une remontée violente des taux d'intérêt et de l'inflation, d'un très fort durcissement des conditions de financement et de lourdeurs réglementaires accrues.

### Repères au 31 décembre 2023

**875,6 M€**

Chiffre d'affaires

**85,5%**

Part du chiffre d'affaires total Groupe

**559,4 M€**

Prises de commandes

### Axes de travail 2024

Dans un environnement de marché qui demeure dégradé, HEXAOM maintient son cap visant à gagner des parts de marché, en profitant de sa place de leader du secteur, et à préserver ses marges. Le Groupe devrait également bénéficier en 2024 des reprises de chantiers de constructeurs défaillants et de sa montée en gamme.

### Zoom sur la ZAN (zéro artificialisation des sols)

La Loi "Climat et résilience" a posé un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon de 2050. Un premier objectif intermédiaire vise une réduction de 30% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2030 par rapport à ce qui a été mesuré entre 2011 et 2020.

Pour y répondre, HEXAOM dispose de plusieurs leviers pour apporter des solutions à ses clients.

- Cette loi vise certes à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, mais ne néglige pas les besoins des territoires en matière de logements.
- La densification va se poursuivre. En effet, les terrains issus de divisions parcellaires ne rentrent pas dans la ZAN car considérés comme déjà artificialisés. Ils représentent à ce jour environ 60% des ventes HEXAOM.

- Les démolitions / reconstructions permettront de renouveler un parc de maisons vieillissant et pour lequel des rénovations globales seraient trop onéreuses. Elles permettront en même temps d'optimiser l'utilisation des terrains. En effet, selon un sondage Kantar Public, dans l'idéal, il est suffisant pour 37% des français d'avoir un petit jardin (inférieur à 250 m²), et pour 34% d'entre eux d'avoir un jardin de taille moyenne (250 à 500 m²).







# Promotion Immobilière

Positionné sur l'ensemble des métiers de l'habitat, le Groupe HEXAOM dispose d'une activité Promotion Immobilière tournée vers les acquéreurs de résidences principales, les investisseurs personnes physiques, les investisseurs institutionnels et les bailleurs sociaux.

L'activité Promotion s'opère au sein de la société Hibana, qui couvre l'Île de France, et des Groupes Plaire et Claimo, implantés dans l'Ouest de la France mais également par les sociétés d'aménagement Amex et Ytem. Les programmes développés par ces marques portent essentiellement sur des résidences de petites tailles positionnées sur le moyen/haut de gamme.

## Les points à retenir pour 2023

**Production** : dans un contexte de très fort ralentissement du marché du neuf (-50% environ pour l'ensemble de l'année), l'activité Promotion immobilière, affiche tout de même une bonne résilience et enregistre un chiffre d'affaires en croissance de +1,9%.

**Backlog\*** : le backlog s'élève à 140,9 M€ au 31 décembre 2023 et le stock potentiel à livrer représente un chiffre d'affaires de 349,9 M€, soit 1 644 logements.

## Repères au 31 décembre 2023

**69,1 M€**

Chiffre d'affaires

**6,7%**

Part du chiffre d'affaires total Groupe

**140,9 M€**

Backlog\*

\*Le backlog comprend les réservations non actées et la partie du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés (partie restant à construire).

## Axes de travail 2024

Le Groupe n'anticipe pas de véritable embellie de ce marché avant 2025. Même si les conditions de financement semblent s'améliorer, il reste donc vigilant sur le lancement de nouveaux projets et continue de privilégier les ventes mixtes en accession et en bloc.



# Rénover

Activité clé au cœur de la stratégie de développement du Groupe, la Rénovation représente année après année une part de plus en plus significative du chiffre d'affaires total du Groupe. Précurseur et acteur de tout premier plan en France sur ce segment, HEXAOM propose ses services de rénovation aux particuliers au travers de marques fortes qui bénéficient d'une notoriété élevée.

Fort d'un modèle rentable et bénéficiant d'un marché porteur, le Groupe poursuit le plan de développement de son activité Rénovation sur trois axes :

- Le renforcement de son réseau national de franchisés avec l'objectif de compter en 2024 environ 75 franchisés Camif Habitat et 190 franchisés Illico Travaux ;
- Le développement d'une offre rénovation et extension dans les agences de Construction de Maisons. Ainsi, depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, les agences et filiales du Groupe peuvent proposer à leurs clients une offre rénovation/extension en complément de leur activité de Construction de Maisons.
- Le développement d'une offre de rénovation énergétique globale via un réseau de franchises sous la marque Rénovert. Cette offre couvrira les activités d'isolation, ventilation et production de chaleur et d'énergie, ... et comprendra également l'audit énergétique ainsi que l'accompagnement travaux de A à Z (assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre ou contractant général). Objectif : une dizaine de franchisés à la fin de l'année 2024.

## Les points à retenir pour l'exercice 2023

**Production :** en 2023, dans un contexte inflationniste qui a pesé sur le pouvoir d'achat des ménages, l'activité Rénovation portée principalement par le développement du réseau commercial enregistre un chiffre d'affaires de 54,3 M€.

**Prises de commandes :** la Rénovation bénéficiera à la fois d'un marché plus favorable, de la dynamique de renforcement des réseaux de franchisés et de la montée en puissance progressive de l'offre contractant général "rénovation/extension" dans toutes les agences Construction du Groupe.

L'activité commerciale "Contractant général" s'élève au 31 décembre 2023 à 39,7 M€. Les prises de commandes de l'activité intermédiée s'établissent à 103,9 M€ en croissance de 22,8%.





# Aménagement Foncier

Au travers de cette activité, le Groupe HEXAOM s'appuie sur son expertise en termes d'acquisitions de terrains qu'il revend en lots au bénéfice de clients HEXAOM afin qu'ils construisent leur logement. Les opérations d'aménagement peuvent être de toute taille : lotissement de quelques terrains à bâtir ou opération de plusieurs dizaines de logements. Plus restreinte en termes de chiffre d'affaires par rapport aux autres métiers du Groupe, cette activité est en revanche génératrice d'importantes synergies.



## Rénovation

Repères au 31 décembre 2023

**54,3 M€**

Chiffre d'affaires

**5,3%**

Part du chiffre d'affaires total Groupe

**143,6 M€**

Prises de commandes

## Axes de travail 2024

Dans un marché qui restera porteur, le Groupe HEXAOM entend en 2024 tirer pleinement profit du renforcement de son réseau de franchisés, de la montée en puissance de son offre rénovation/extension dans les agences de construction et de la création d'un réseau de franchisés Rénov-vert dédié à la rénovation énergétique.

Au 1<sup>er</sup> mars 2024

**170**

**Franchisés ILLICO TRAVAUX**

Panier moyen 30 K€

**55**

**Franchisés CAMIF HABITAT**

Panier moyen 30 K€

**34**

**Collaborateurs dédiés à la Rénovation dans les agences de construction**

Panier moyen 99 K€

## Points à retenir pour 2023

Les performances de cette activité sont en ligne avec les anticipations du Groupe et illustrent les difficultés du marché sur l'exercice.

Repères au 31 décembre 2023

**25,4 M€**

Chiffre d'affaires

**2,5%**

Part du chiffre d'affaires total Groupe

**9,2 M€**

Carnet de commandes\*

\*Le carnet de commandes matérialise les réservations de terrains qui sont enregistrées mais non encore actées.





# Une démarche RSE engageante

Responsabilité Sociétale des Entreprises

En collaboration avec ses équipes et un partenaire spécialisé, HEXAOM a mis en place un plan d'actions RSE pour les années à venir avec des objectifs ambitieux pour 2030.

Cette stratégie s'appuie sur 3 grands piliers auxquels sont associées des missions concrètes et des actions qui seront évaluées et feront l'objet d'un rapport chaque année.



**Nos équipes engagées**

Donner aux femmes et aux hommes d'HEXAOM les moyens de devenir acteurs du changement



**Nos habitations durables**

Construire sain, sobre et bas-carbone et préserver la biodiversité



**Nos partenaires responsables**

Bâtir la démarche avec nos clients, sous-traitants, fournisseurs et collectivités



## Habitat durable des exemples concrets

Dans le cadre de la nouvelle édition du séminaire technique annuel du Pôle Habitat FFB, deux sociétés filiales du Groupe ont participé pour tenter d'apporter des réponses constructives et innovantes aux enjeux techniques, environnementaux, économiques et sociétaux d'aujourd'hui et de demain. Toutes deux ont décroché une médaille d'argent pour leur projet.

**HIBANA** a présenté "La Promenade de Paul" dans la catégorie "Transformation du tissu urbain existant". Une opération de 32 logements collectifs à Marly-le-Roi, dans le parc de 5 000 m<sup>2</sup> d'une maison bourgeoise de 1900, illustrant la transformation du bâti existant et le développement de l'offre raisonnée de logements en zone urbaine. En complément de l'intégration harmonieuse de 3 bâtiments à l'esthétique soignée, la conservation et la réhabilitation haut de gamme de cette maison marlysiennne ainsi que la conservation de 90 % des arbres de la parcelle ont permis de démontrer qu'une opération immobilière était possible dans un environnement très préservé.

**YTEM Aménagement** a soumis son projet d'aménagement du Domaine de la Madone, sur la commune déléguée des Olmes, près de Lyon, dans la catégorie "Territoires et villes durables". Cet aménagement est le reflet opérationnel de l'avenir des aménageurs et des constructeurs : allier la densité, le parcours résidentiel, la maîtrise et l'homogénéité architecturale, les espaces de rencontres, tout en offrant aux clients le libre choix de leur terrain et de leur constructeur, au grand bénéfice de leur budget. Ce projet permet d'apporter une réponse pertinente en mixant habitats individuels, intermédiaires et programmes collectifs, logements libres et accession sociale et en intégrant une cohérence architecturale associée aux impératifs du développement durable.





# Hexaprôgress, une plateforme digitale au service de nos actions

## HexaPRôgress

Depuis 2019, HEXAOM s'est doté de la plateforme digitale "Hexaprôgress". Ce programme vise avant tout à structurer et professionnaliser la relation et la satisfaction clients et collaborateurs en s'appuyant sur les valeurs fondatrices d'HEXAOM.

Mobilisant tous les potentiels du digital, Hexaprôgress s'articule autour de 4 chantiers majeurs :

- Diffusion de l'ADN, des valeurs du Groupe.
- Intégration des nouveaux collaborateurs (journée d'intégration au siège et en région ainsi qu'un parcours d'accueil).
- Amélioration de la sécurité sur les chantiers (parcours sécurité par métiers, formation, accompagnement et sensibilisation).
- Excellence clients (communication, mesure et perception de la satisfaction, gestion du SAV et suivi de chantier).

Collaborative, globale et évolutive, Hexaprôgress regroupe un ensemble d'outils et d'informations accessibles à tous pour l'apprentissage et le développement des compétences.



Conforme aux engagements RSE d'HEXAOM, le Pangaea Challenge #3, challenge interne à destination des collaborateurs, comportait :

- Un Challenge Performance récompensant le dépassement de soi dans son quotidien professionnel.
- Un Challenge Hexaprôgress, incubateur interne, visant à valoriser les innovations imaginées par les collaborateurs en termes de produits, protection de l'environnement ou process tout en privilégiant le travail collectif.



# Communauté et développement local

## Un impact local et territorial sur la société

Le Groupe HEXAOM a à cœur de soutenir, via notamment du sponsoring et des mécénats, des projets porteurs d'impact social positif. Le Groupe accompagne La Banque Alimentaire, Handi'Chiens et le Stade de Reims évoluant en Ligue 1 de football ainsi que d'autres clubs et associations sportives locales.

## Un ancrage local fort des activités

Sur l'ensemble de son territoire national, le Groupe travaille avec plus de 5 500 sous-traitants et fournisseurs. Tous répondent à des critères sociaux et environnementaux, ainsi qu'à un caractère de proximité dans le but de favoriser le développement local tout autant que la réactivité auprès des clients.





# Résultats de l'exercice

## Chiffre d'affaires par activités

| EN M€                        | 2023    | 2022  | Var.   |
|------------------------------|---------|-------|--------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>    | 1 024,4 | 964,0 | +6,3%  |
| dont Construction de Maisons | 875,6   | 809,6 | +8,2%  |
| dont Rénovation              | 54,3    | 52,9  | +2,6%  |
| dont Promotion               | 69,1    | 67,8  | +1,9%  |
| dont Aménagement Foncier     | 25,4    | 33,7  | -24,6% |

## Résultats consolidés du Groupe

| EN M€   | 2023   | 2022  |
|---|--------|-------|
| Chiffre d'affaires                                    | 1024,3 | 964,0 |
| Résultat opérationnel courant                         | 38,4   | 31,9  |
| Autres éléments opérationnels non courants            | -3,7   | 0,5   |
| Résultat opérationnel                                 | 34,7   | 32,4  |
| Résultat financier                                    | -1,1   | -0,8  |
| Résultat net des activités poursuivies                | 33,4   | 23,7  |
| Résultat net des activités non poursuivies (Réno B2B) | -0,8   | -61,6 |

## Résultat opérationnel 2023 par activités

| EN M€                         | Construction de Maisons | Rénovation | Promotion | Aménagement foncier |
|-------------------------------|-------------------------|------------|-----------|---------------------|
| Chiffre d'affaires            | 875,6                   | 54,3       | 69,1      | 25,4                |
| Résultat opérationnel courant | 29,9                    | 3,9        | 1,6       | 3,1                 |
| En % du CA                    | 3,4%                    | 7,2%       | 2,3%      | 12,2%               |
| Effectifs                     | 1 339                   | 133        | 51        | 18                  |



## Une structure financière solide

| EN M€   | 2023         | 2022         |
|---|--------------|--------------|
| Actifs non courants (hors droits d'utilisation) | 148,2        | 147,8        |
| Droits d'utilisation (IFRS16)                   | 21,6         | 27,0         |
| Stocks  | 85,3         | 77,1         |
| Créances clients et autres créances             | 232,7        | 328,1        |
| Trésorerie                                      | 159,2        | 158,6        |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                              | <b>647,0</b> | <b>738,6</b> |
| Capitaux propres                                | 212,5        | 188,3        |
| Intérêts minoritaires                           | 0,8          | -5,7         |
| Provisions                                      | 16,6         | 24,5         |
| Dettes financières non courantes                | 28,6         | 49,8         |
| Dettes financières courantes                    | 49,6         | 66,6         |
| Dettes locatives (IFRS16)                       | 21,4         | 26,9         |
| Dettes d'exploitation                           | 317,5        | 388,2        |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                             | <b>647,0</b> | <b>738,6</b> |

Au 31 décembre 2023, HEXAOM dispose d'une structure bilantielle très saine. La trésorerie nette du Groupe s'élève à 81 M€. Sur l'exercice, HEXAOM aura généré 38,8 M€ de cash.

## Tableau de flux de trésorerie

| EN M€   | 2023         | 2022         |
|---|--------------|--------------|
| CAF nette d'impôts hors coût de l'endettement | +43,1        | +16,4        |
| Variation du BFR hors effet IS                | +6,4         | -2,6         |
| Variation du BFR effet IS                     | -5,6         | +1,4         |
| <b>Flux générés par l'activité</b>            | <b>43,9</b>  | <b>15,2</b>  |
| Acquisitions / cessions d'immobilisations     | -8,3         | -8,8         |
| Variation de périmètre                        | -2,4         | +0,1         |
| <b>Flux sur investissements</b>               | <b>-10,7</b> | <b>-8,7</b>  |
| Dividendes versés                             | -1,0         | -10,6        |
| Encaissements / décaissements emprunts        | -12,9        | +2,1         |
| Remboursement des dettes locatives            | -9,3         | -10,1        |
| Coût de l'endettement                         | -1,1         | -0,9         |
| <b>Flux sur financements</b>                  | <b>-24,4</b> | <b>-19,5</b> |
| Variation de trésorerie                       | +8,8         | -13,0        |



## Objectifs 2024

Compte tenu de l'embarqué à fin février, HEXAOM anticipe une décroissance de sa production 2024 de l'ordre de 25 à 30% par rapport à 2023.

Les mesures d'ajustement de la structure de coûts aux conditions de marché déjà largement mises en place se poursuivent et porteront leur plein effet au deuxième semestre 2024. Le Groupe devrait ainsi maintenir une rentabilité opérationnelle satisfaisante qui s'établirait entre 3% et 4% du chiffre d'affaires de l'exercice.



# Un groupe familial avec une gouvernance ouverte

## Le conseil d'administration du Groupe HEXAOM est composé de 8 membres



Patrick VANDROMME  
**Administrateur et Président**



Philippe VANDROMME  
**Administrateur**



Sophie PATURLE GUESNEROT  
**Administratrice indépendante**



Maelenn NATRAL  
**Administratrice indépendante**



Jean-François CHÊNE  
**Administrateur indépendant**



Véronique DI BENEDETTO  
**Administratrice indépendante**



Olivier COLONNA D'ISTRIA  
**Administrateur Représentant BPCE**



Anthony POIRRIER  
**Administrateur salarié**

## Le comité de direction est composé de 6 membres

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

## Le comité opérationnel est composé de 10 membres

En juin 2022, la 5<sup>ème</sup> génération de la famille Vandromme a pris la Direction Générale du Groupe en cohérence et dans la continuité de ses valeurs fondatrices.



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

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

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

Frédéric BLANC  
**Directeur Régional PACA,  
Président de PCA Maisons**

Steve BEAUDEL  
**Directeur Commercial  
et Marketing du 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**

Étienne REQUIN  
**Président de la société Extraco**

Jérôme CHERRIERE  
**Directeur CAO / DAO**



# Carnet de l'actionnaire

## Cours de bourse

### Cours de bourse HEXAOM (€) au 29 février 2024 (cours de clôture)

Nombre d'actions : 6 937 593

Capitalisation boursière au 29/02/2024 : 133,2 M€

Cours le + haut 2023 : 21,70 €

Cours le + bas 2023 : 12,65 €

Volume moyen journalier 2023 : 3 996 titres

## Cotation

### HEXAOM est coté sur Euronext Growth Paris

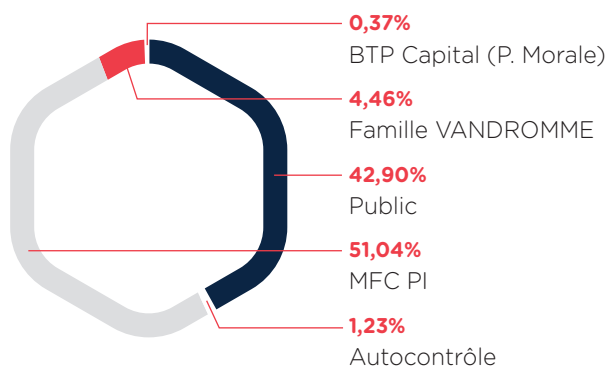
Code ISIN : FR0004159473. ALHEX

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 29 février 2024



## Agenda financier 2024

\*diffusion des communiqués après bourse

### 7 mai 2024\*

Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

### 5 juin 2024

Assemblée Générale Comptes 2023

### 8 août 2024\*

Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

### 25 septembre 2024\*

Résultats semestriels 2024

### 26 septembre 2024 - 10H00

Réunion d'information (webcast)

### 7 novembre 2024\*

Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

### 7 février 2025\*

Chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024







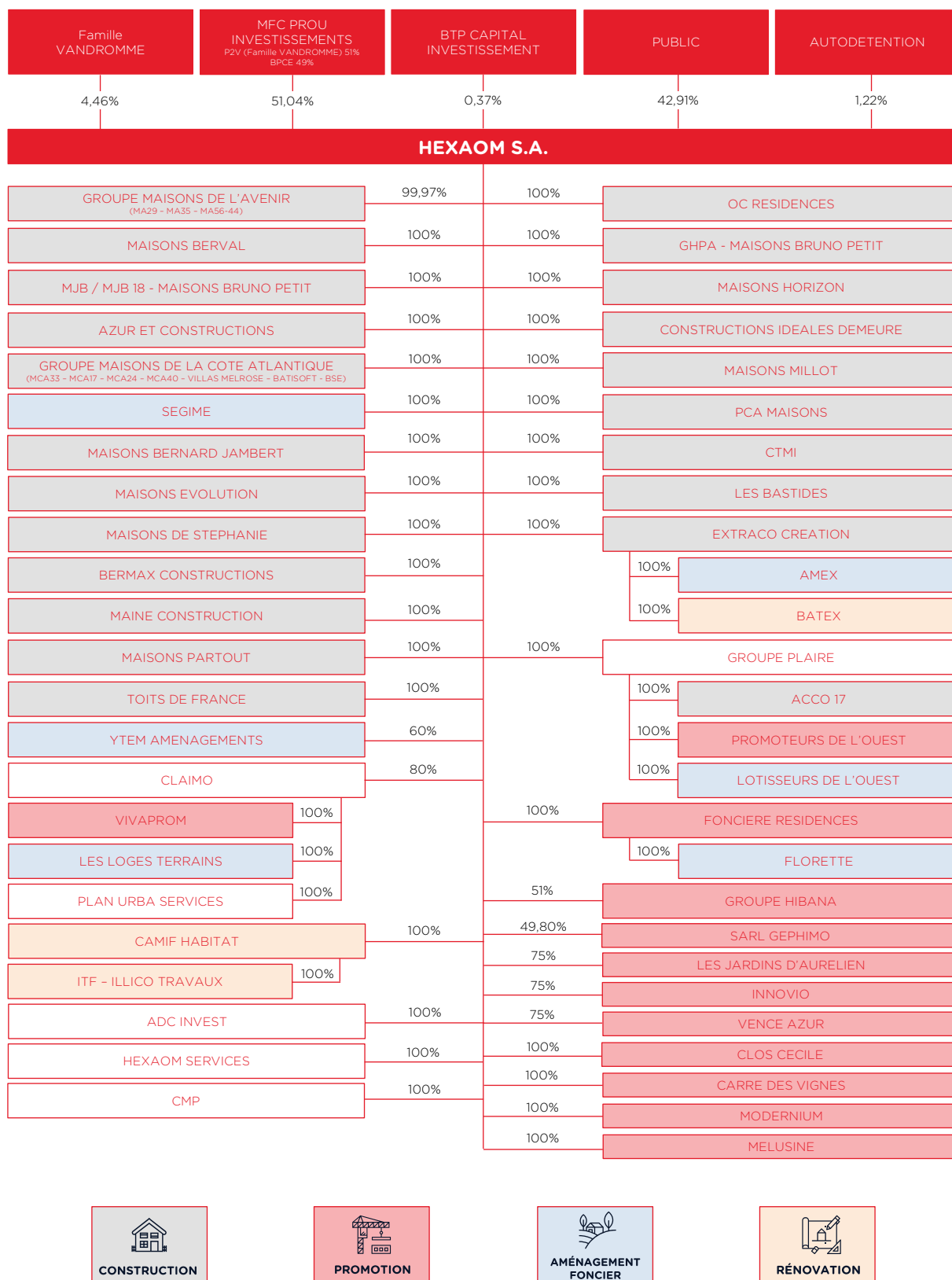
# Rapport de gestion 2023



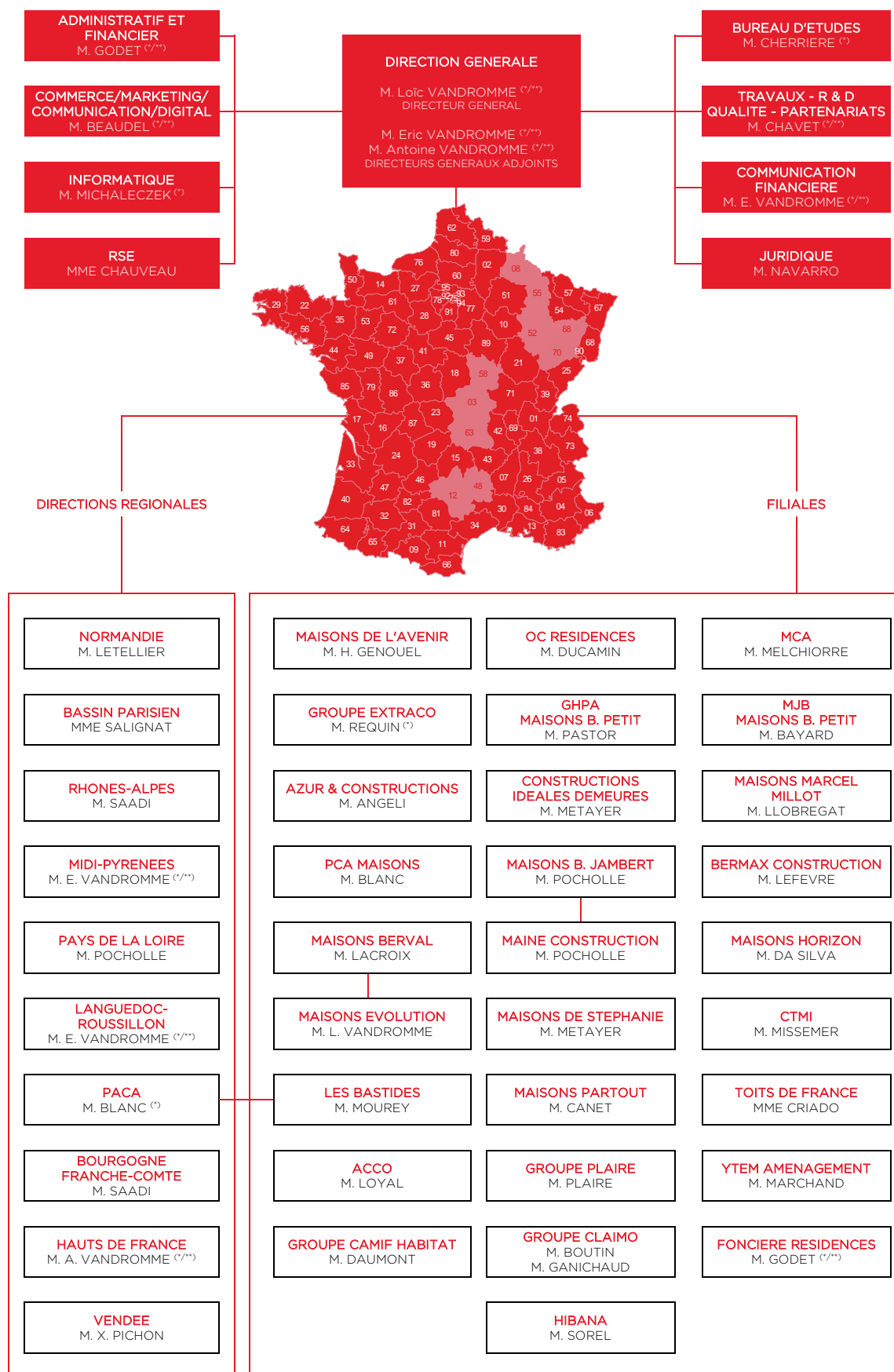
|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. LE GROUPE</b>   | <b>24</b> |
| 1.1. Organigramme simplifié au 31 mars 2024   | 24        |
| 1.2. Schéma fonctionnel au 31 mars 2024   | 25        |
| <b>2. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2023</b>  | <b>26</b> |
| 2.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé   | 26        |
| 2.2. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2023 de la société HEXAOM                  | 28        |
| 2.3. Activité des filiales  | 29        |
| <b>3. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>  | <b>30</b> |
| <b>4. RISQUES ET CONTROLE</b>   | <b>31</b> |
| 4.1. Contrôle interne et gestion des risques  | 31        |
| 4.2. Assurances   | 34        |
| 4.3. Présentation synthétique des facteurs de risque  | 35        |
| 4.4. Description des facteurs de risques spécifiques et des dispositifs de maîtrise des risques               | 37        |
| <b>5. RESULTATS DE LA SOCIETE HEXAOM S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES</b>                            | <b>44</b> |
| <b>6. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL</b>   | <b>45</b> |
| 6.1. Informations concernant le capital social  | 45        |
| 6.2. Principaux actionnaires  | 46        |
| 6.3. Opérations sur titres réalisées par les membres du conseil d'administration et les principaux dirigeants | 47        |
| <b>7. AUTRES INFORMATIONS</b>   | <b>47</b> |
| 7.1. Activités en matière de recherche et développement   | 47        |
| 7.2. Informations sur les délais de paiement  | 50        |
| 7.3. Charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)   | 50        |
| 7.4. Politique de distribution des dividendes   | 50        |

# 1. LE GROUPE

## 1.1. Organigramme simplifié au 31 mars 2024



## 1.2. Schéma fonctionnel au 31 mars 2024



Rattachement fonctionnel

- Zones actuelles d'implantation du Groupe
- Zones où le Groupe n'est pas implanté

\* Membre du Comité Opérationnel

\*\* Membre du Comité de Direction



## 2. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2023

### 2.1. Activité et résultat du Groupe sur l'exercice écoulé

#### 2.1.1 Faits marquants de l'exercice

**Production 2023 en hausse de 6,3%, avec un volume d'activité historique sur le cœur de métier**

Sur l'année 2023, le Groupe HEXAOM enregistre, comme annoncé, une production en croissance. A périmètre constant, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1 024,4 M€ en progression de 6,3%.

Par pôles d'activité, le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

- La Construction de Maisons a maintenu un bon niveau de production. Le Groupe a bénéficié, notamment sur le premier semestre, d'un embarqué solide, fruit des prises de commandes réalisées en 2021 et 2022. Son chiffre d'affaires s'établit à 875,6 M€, en croissance de 8,2% par rapport à l'année dernière.
- La Rénovation, dans un marché porteur mais pénalisé par un contexte inflationniste, enregistre un chiffre d'affaires en hausse de 2,6% à 54,3 M€ tiré par le développement du réseau commercial. L'activité intermédiaire, réalisée via le réseau de franchisés, connaît la plus forte dynamique. Son chiffre d'affaires progresse de 22,9% à 8,4 M€. L'activité « contractant général » est quasiment stable à 45,9 M€ contre 46,1 M€ l'an dernier.
- L'activité Aménagement foncier s'établit à 25,4 M€ en repli de 24,6% et traduit comme attendu l'évolution du marché immobilier sur ces derniers mois.
- Enfin, dans un marché en très fort ralentissement (- 40% environ pour l'ensemble de l'année), la Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires en deçà des objectifs fixés par le Groupe mais tout de même en hausse de 1,9% à 69,1 M€.

#### **Arrêt de l'activité Rénovation B2B – Liquidation de la filiale L'Atelier des Compagnons**

Face à une croissance trop forte et mal maîtrisée et dans un contexte conjoncturel défavorable (crise sanitaire, crise inflationniste liée au conflit en Ukraine, ...), l'activité Rénovation BtoB portée par la filiale L'ATELIER DES COMPAGNONS était en difficulté depuis plusieurs mois.

Le Groupe a mis en place sur le second semestre 2022 une nouvelle organisation qui s'est accompagnée d'une prise de contrôle à 100 % de la filiale ainsi que d'un changement de gouvernance à compter du 1er janvier 2023.

Malgré ces mesures, les difficultés se sont accentuées sur le premier semestre 2023 et dans ce contexte, le groupe HEXAOM a décidé de placer sa filiale ADC (seule filiale du Groupe exposée sur cette activité BtoB) sous la protection du Tribunal de Commerce le 13 juin 2023, avec la nomination d'un collège d'administrateurs judiciaires.

La période d'observation liée à la procédure de redressement judiciaire n'ayant pas produit les effets escomptés, et devant la dégradation du niveau d'activité et de la situation financière de la société, le

Tribunal de Commerce de Rouen a prononcé en date du 26 septembre 2023 la liquidation judiciaire de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS.

Dans ce contexte de perte de contrôle, en application des normes IFRS 10 et IFRS 5, les flux liés à l'activité Rénovation BtoB sont présentés dans le compte de résultat consolidé comme une activité abandonnée.

Ainsi, les produits et charges de cette activité ont été traités de la manière suivante :

Leur contribution est regroupée sur la ligne « Résultat net des activités non poursuivies » ;

Conformément à la norme IFRS 5, ces retraitements sont applicables à l'ensemble des périodes présentées afin de rendre l'information homogène ;

La quote-part de résultat net est exclue du résultat net des activités poursuivies.

La déconsolidation a amené le Groupe à comptabiliser un montant de -807 K€ au compte de résultat.

#### 2.1.2 Activité commerciale 2023

Les prises de commandes du Groupe au 31 décembre 2023 reflètent, comme anticipé, un marché immobilier très difficile du fait :

- du très fort durcissement des conditions de financement,
- d'une augmentation des taux d'intérêt,
- d'un environnement inflationniste qui pénalise le pouvoir d'achat des ménages,
- mais également d'une lourdeur réglementaire et administrative (normes, délais de délivrance des permis de construire, zonage, explosion des recours, ...).

Ce contexte inédit impacte l'ensemble des acteurs de l'immobilier et pénalise la production de logements alors même que la demande ne fait que croître et que le déficit de logements se creuse inexorablement.

Dans cet environnement, le Groupe HEXAOM maintient son cap consistant :

- à gagner des parts de marché sur son cœur de métier,
- à se renforcer sur le marché plus porteur de la Rénovation / Extension,
- et maîtriser ses marges dans chacune de ses activités.

#### ○ Construction de Maisons

Les prises de commandes de l'exercice 2023 s'établissent à 559,4 M€, en repli de 40,6% en valeur et de 44,7% en nombre. Elles sont en phase avec un marché qui affiche une baisse de l'ordre de 44% sur l'année (source Markemetron).

Les coûts de construction tendant globalement à se stabiliser, le prix de vente moyen qui avait fortement augmenté ces deux dernières années, évolue modérément sur les derniers mois de l'exercice. Pour l'ensemble de l'année, il s'établit à 166,0 K€ HT.

Ces deux indicateurs (prix et apport moyens) illustrent le contexte de marché mais traduisent également la montée en gamme du Groupe.

○ Aménagement Foncier et Promotion Immobilière

Le backlog de l'activité Promotion s'inscrit au 31 décembre 2023 à 140,9 M€ et le stock potentiel à livrer représente un chiffre d'affaires de 349,9 M€, soit 1 644 logements. La situation de cette activité reste très saine du fait de la qualité de ses programmes et de ses engagements fonciers. Le Groupe continue par ailleurs de privilégier des ventes mixtes (accession, investisseurs institutionnels et bailleurs sociaux).

Concernant l'Aménagement Foncier, le carnet de commandes (stock réservé non acté) s'établit à 9,2 M€ et représente 143 lots, en ligne avec les prévisions du Groupe et les tendances du marché de la construction sur ces derniers mois.

○ Rénovation B2C

La Rénovation bénéficie d'un marché mieux orienté, mais surtout de la dynamique de développement des réseaux de franchisés ainsi que de la montée en puissance progressive de l'offre contractant général « rénovation/extension » dans toutes les agences Construction du Groupe.

Au 31 décembre 2023, les prises de commandes de l'activité intermédiaire s'élèvent ainsi à 103,9 M€ en croissance de 22,8% et celles de l'activité « Contractant général » à 39,7 M€.

Sur le premier trimestre, le Groupe lancera également un nouveau réseau de franchises sous la marque Rénovert. Son offre couvrira les activités porteuses de la rénovation énergétique pouvant s'étendre de l'audit énergétique jusqu'à l'accompagnement total des clients durant la phase des travaux (assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre ou contractant général). L'objectif est d'atteindre une quinzaine de franchisés à la fin de l'année 2024.

### 2.1.3 Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2023

#### Résultats de l'exercice

Le compte de résultat consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

| (montants en M€)                | 2023           | 2022         | Variation<br>M€ | %            |
|---------------------------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>       | <b>1 024,4</b> | <b>964,0</b> | <b>60,4</b>     | <b>6,3%</b>  |
| Résultat op. courant            | 38,4           | 31,9         | 6,5             | 20,4%        |
| Résultat opérationnel           | 34,4           | 32,4         | 2,0             | 6,1%         |
| Résultat financier              | -1,1           | -0,8         | -0,3            | 37,5%        |
| <b>Rés. net act. pours.</b>     | <b>33,4</b>    | <b>23,7</b>  | <b>9,7</b>      | <b>40,9%</b> |
| <i>Rés. net act. non pours.</i> | <i>-0,8</i>    | <i>-61,6</i> | <i>60,8</i>     |              |
| <b>RES. NET PÉRIODE</b>         | <b>32,6</b>    | <b>-37,9</b> | <b>70,5</b>     |              |

HEXAOM réalise une bonne performance opérationnelle sur l'ensemble de l'exercice 2023. Le chiffre d'affaires de l'exercice est en hausse de 6,3% à périmètre comparable et s'élève à 1 024,4M€.

Dans un environnement marqué par une inflation forte et continue des coûts de construction depuis 2 ans, HEXAOM démontre une nouvelle fois la pertinence de son modèle économique et sa capacité à appréhender avec fiabilité ses marges à terminaison.

Le résultat opérationnel courant progresse ainsi de 20,4% à 38,4 M€, soit une marge opérationnelle courante de 3,7% contre 3,3% en 2022.

Toutes les activités du Groupe participent à ces bonnes performances. Leur contribution au chiffre d'affaires et au résultat opérationnel courant est la suivante :

| Résultats par activité  | C.A.<br>M€     | ROC<br>M€   | %           |
|-------------------------|----------------|-------------|-------------|
| Construction de maisons | 875,6          | 29,9        | 3,4%        |
| Rénovation              | 54,3           | 3,9         | 7,2%        |
| Promotion immobilière   | 69,1           | 1,6         | 2,3%        |
| Aménagement foncier     | 25,4           | 3,1         | 12,2%       |
| <b>TOTAL</b>            | <b>1 024,4</b> | <b>38,4</b> | <b>3,7%</b> |

L'activité **Construction de Maisons** enregistre un chiffre d'affaires en hausse de 8,1% et atteint un plus haut historique à 875,6 M€. Le résultat opérationnel courant progresse de 36,5% et s'établit à 29,9 M€. La marge opérationnelle courante gagne ainsi 0,7 point et représente 3,4% du chiffre d'affaires contre 2,7% en 2022. Cette variation s'explique par une marge nette sur coûts variables qui s'est redressée au 2ème semestre et par les premiers effets des actions mises en place pour adapter la structure de coûts fixes au contexte du marché.

L'activité **Rénovation** affiche un chiffre d'affaires en hausse de 2,6% à 54,3 M€. Le résultat opérationnel courant progresse de 62% à 3,9 M€, soit une marge normative représentant 7,2% du chiffre d'affaires contre 4,5% en n-1. Cette performance démontre la pertinence d'un business model basé en partie sur la franchise et traduit également le bienfondé des actions mises en place pour ajuster les prix de vente aux hausses des coûts de production.

La **Promotion Immobilière** réalise un chiffre d'affaires de 69,1 M€ en progression de 2,2%. Le résultat opérationnel courant s'établit à 1,6 M€ faisant ressortir une marge de 2,3% contre 3,8% en 2022. Dans le contexte de marché actuel dégradé, cette évolution est essentiellement imputable à la non-atteinte des objectifs commerciaux, impactant directement le niveau de chiffre d'affaires 2023 de cette activité.

L'activité Aménagement Foncier suit la tendance du marché immobilier et s'établit à 25,4 M€ contre 33,7 M€ en 2022. Le résultat opérationnel courant s'inscrit à 3,1 M€, soit une marge de 12,2% contre 15,1% en n-1.

Après prise en compte d'éléments opérationnels non courants pour un montant de -3,7 M€, correspondant à des dépréciations de goodwill dans le cadre de l'optimisation du réseau « Construction de Maisons », le résultat opérationnel de l'exercice s'élève à 34,7 M€ en progression de 7,1%.

Le résultat net des activités poursuivies intègre un résultat financier de -1,1 M€ et un effet positif d'impôt différé. Il ressort ainsi à 33,4 M€, en hausse de 40,9% par rapport à l'an dernier et représente 3,3% du chiffre d'affaires (2,5% en 2022).

#### Structure financière du Groupe

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume ci-après :

| (montants en M€)                      | 2023         | 2022         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Actifs non courants                   | 148,2        | 147,8        |
| Droits d'utilisation (IFRS 16)        | 21,6         | 27,0         |
| Stocks                                | 85,3         | 77,1         |
| Créances clts, autres actifs courants | 232,7        | 328,1        |
| Trésorerie                            | 159,2        | 158,6        |
| <b>Total actif</b>                    | <b>647,0</b> | <b>738,6</b> |
| Capitaux propres                      | 212,5        | 188,3        |
| Intérêts minoritaires                 | 0,8          | -5,7         |
| Provisions                            | 16,6         | 24,5         |
| Dettes financières non courantes      | 28,6         | 49,8         |
| Dettes financières courantes          | 49,6         | 66,6         |
| Dettes locatives (IFRS 16)            | 21,4         | 26,9         |
| Dettes d'exploitation                 | 317,5        | 388,2        |
| <b>Total passif</b>                   | <b>647,0</b> | <b>738,6</b> |

Parmi les évolutions significatives, on notera :

- La variation du poste Droits d'utilisation liée principalement à la non-reconduction de baux commerciaux dans le cadre de la réorganisation du maillage commercial du Groupe et à la variation de périmètre liée à la déconsolidation de l'activité Rénovation B2B. Cette variation du poste Droits d'utilisation se retrouve au niveau du poste Dettes locatives (IFRS 16).

- Une baisse du poste Provisions expliquée par la déconsolidation de l'activité Rénovation B2B.

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 232,7 M€ en diminution de 29 %, diminution en grande partie liée à la déconsolidation de l'activité Rénovation B2B. A périmètre constant, ce poste décroît de 10% en corrélation avec la baisse des ouvertures de chantier sur la fin de l'année 2023 et la baisse de production attendue en 2024. Cette évolution se retrouve également au niveau des dettes d'exploitation.

La trésorerie active du Groupe s'établit à 159,2 M€ et l'endettement net du Groupe hors dettes locatives (IFRS16), qui demeure négatif, évolue comme suit :

| (montants en M€)                         | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Passifs financiers - part à plus d'un an | 28,6         | 49,8         |
| Passifs financiers à court-terme         | 49,6         | 66,6         |
| <b>Endettement brut</b>                  | <b>78,2</b>  | <b>116,4</b> |
| Trésorerie active                        | -159,2       | -158,6       |
| <b>Endettement net</b>                   | <b>-81,0</b> | <b>-42,2</b> |

La structure financière du Groupe au 31 décembre 2023 demeure ainsi très solide.

## 2.2. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2023 de la société HEXAOM

Les principales données financières de l'exercice se résument ainsi :

| (montants en M€)          | 2023         | 2022         | Variation   |              |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|                           |              |              | M€          | %            |
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>438,2</b> | <b>374,1</b> | <b>64,1</b> | <b>17,1%</b> |
| Résultat d'exploitation   | 15,3         | 12,1         | 3,2         | 26,4%        |
| Résultat financier        | 0,8          | -42,8        | 43,6        |              |
| Résultat cour. av impôts  | 16,1         | -30,6        | 46,7        |              |
| <b>Résultat net</b>       | <b>10,2</b>  | <b>-30,9</b> | <b>41,1</b> |              |

La société HEXAOM S.A. a réalisé un chiffre d'affaires 2023 de 438,2 M€ en progression de +17,1% sur l'exercice.

Cette augmentation de la production en 2023 est issue de la forte évolution des prises de commandes de 2021 et 2022.

Parallèlement à cette augmentation de la production, la marge brute s'est dégradée dès 2022 dans le contexte fortement inflationniste subi depuis la crise ukrainienne.

Au cours de l'exercice 2023, la bonne maîtrise des coûts fixes conjuguée à une amélioration progressive de la marge brute, notamment à compter du second semestre 2023, a permis à la société HEXAOM S.A. de réaliser un résultat d'exploitation en progression de 26,4%.

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

| (montants en M€)                   | 2023        | 2022         |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| Dividendes perçus des filiales     | 13,3        | 12,2         |
| Produits fin. sur placements       | 1,5         | 0,6          |
| Activité sur contrat de liquidité  | 0,0         |              |
| Escomptes obtenus                  | 1,5         | 1,3          |
| Rep. provisions sur titres         | 36,6        | 0,9          |
| <b>Produits financiers</b>         | <b>52,9</b> | <b>15,1</b>  |
| Charges fin. sur endettement       | 1,2         | 0,3          |
| Activité sur contrat de liquidité  | -           | 0,1          |
| Autres charges financières         | 37,7        | 0,2          |
| Provis. dépréc. titres et créances | 13,3        | 57,2         |
| <b>Charges financières</b>         | <b>52,1</b> | <b>57,9</b>  |
| <b>Résultat financier</b>          | <b>0,7</b>  | <b>-42,8</b> |

L'augmentation significative du résultat financier provient principalement des provisions pour dépréciation des titres et du compte courant de la société ADC INVEST comptabilisées en 2022.

En effet, dans le cadre des travaux d'arrêté des comptes de l'exercice 2022 et notamment ceux portant sur les tests de perte de valeur :

- les titres de la société ADC INVEST, holding de contrôle de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% pour un montant de 19,7 M€,
- le compte courant de la société ADC INVEST au 31 décembre 2022 s'élevait à 19,8 M€. Ce dernier avait été déprécié à hauteur de 100%,
- ces dépréciations avaient été complétées par une provision pour risque complémentaire d'un montant de 16,7 M€ visant à couvrir la situation nette négative de la société ADC INVEST.

Suite à la liquidation de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS ainsi qu'à l'abandon de créances consenti par HEXAOM à la société ADC INVEST, une charge financière d'un montant de 36,8 M€ a été comptabilisée dans les comptes de la société HEXAOM.

La reprise des provisions constituées en 2022 limite donc l'impact de la liquidation de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS sur le compte d'HEXAOM S.A. à un montant résiduel de -0,2 M€.

Dans le cadre des travaux d'arrêté des comptes de l'exercice 2023 et notamment ceux portant sur les tests de perte de valeur de l'activité « Construction de Maisons » et des conséquences de l'optimisation de son réseau dans un contexte de crise immobilière forte, la société HEXAOM a été amenée à comptabiliser des dépréciations de titres de participation et de malis techniques pour un montant de 13,1 M€.



La société réalise un résultat exceptionnel déficitaire de -3,9 M€ principalement relatif à des coûts supportés par HEXAOM S.A. dans le cadre de la liquidation de sa filiale L'ATELIER DES COMPAGNONS. Il s'agit principalement de coûts liés à des contre garanties octroyées par HEXAOM S.A. sur des cautions de marchés apportées par des organismes tiers ainsi que de coûts sociaux d'accompagnement des salariés licenciés suite à la liquidation judiciaire.

Après prise en compte de ce résultat exceptionnel, d'une participation des salariés d'un montant de 2 M€, la société réalise un résultat net bénéficiaire de 10,2 M€.

Les principales données bilantielles de la société HEXAOM S.A. se résument ainsi :

| (montants en M€)                    | 2023         | 2022         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Actifs non courants                 | 229,8        | 227,4        |
| Stocks                              | 0,7          | 1,0          |
| Créances clients et autres créances | 394,0        | 325,6        |
| Trésorerie                          | 34,3         | 24,1         |
| <b>Total actif</b>                  | <b>658,8</b> | <b>578,1</b> |
| Capitaux propres                    | 160,2        | 150,1        |
| Provisions                          | 5,0          | 20,5         |
| Emprunts et dettes financières      | 53,3         | 48,8         |
| Avances et acomptes reçus sur cmdes | 265,9        | 209,4        |
| Dettes d'exploitation               | 174,3        | 149,3        |
| <b>Total passif</b>                 | <b>658,8</b> | <b>578,1</b> |

Parmi les évolutions significatives, on notera :

- l'évolution du poste Créances clients et autres créances liée à l'augmentation du volume de chantiers en cours à fin 2023,
- l'évolution de la trésorerie active liée au cash généré par l'activité au cours de l'exercice,
- la baisse du poste Provisions liée à la reprise de la provision pour risque dotée en 2022 visant à couvrir la situation nette négative de la société ADC INVEST,
- l'augmentation du poste Avances et acomptes reçus sur commandes liée également à l'augmentation du volume de chantiers en cours à fin 2023.

Les autres postes du bilan n'appellent pas de commentaire particulier et progressent en cohérence avec l'activité.

Au-delà d'être en progression, la trésorerie active demeure largement positive et s'établit à 34,3 M€ et la trésorerie nette d'endettement s'établit à -19 M€.

La structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 160,2 M€.

## 2.3. Activité des filiales

### Données en K€

| Société                          | Activité           | Acquisition | Chiffre d'affaires |         | Résultat net |       |
|----------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|---------|--------------|-------|
|                                  |                    |             | 2023               | 2022    | 2023         | 2022  |
| Foncière Résidences (Groupe)     | Marchand de biens  |             | 1 923              | 574     | -51          | -187  |
| Maisons de l'Avenir (Groupe)     | Construction       | 01/01/00    | 34 119             | 24 706  | 1 434        | -588  |
| OC Résidences                    | Construction       | 11/07/00    | 43 131             | 41 229  | 3 894        | 3 918 |
| Maisons Berval                   | Construction       | 01/05/01    | 19 231             | 18 289  | 305          | -252  |
| GHPA Maisons B. Petit            | Construction       | 01/07/02    | 14 907             | 17 713  | 398          | 531   |
| MJB Maisons B. Petit (Groupe)    | Construction       | 01/07/03    | 9 363              | 10 175  | -252         | -135  |
| Maisons Horizon                  | Construction       | 01/10/04    | 33 204             | 32 270  | 1 531        | 1 389 |
| Azur & Constructions (Groupe)    | Construction       | 01/04/05    | 13 236             | 13 922  | 883          | 1 007 |
| Constructions Idéale Demeure     | Construction       | 03/10/05    | 11 836             | 12 279  | -644         | -602  |
| Maisons Côte Atlantique (Groupe) | Construction       | 01/01/06    | 101 901            | 103 766 | 2 274        | 3 075 |
| Maisons Marcel Millot            | Construction       | 01/10/06    | 7 175              | 5 519   | 9            | -694  |
| PCA Maisons                      | Construction       | 01/04/07    | 10 911             | 8 009   | 57           | -568  |
| C.T.MI.                          | Construction       | 01/01/08    | 17 877             | 21 810  | 30           | 419   |
| Maisons Evolution                | Construction       | 01/01/08    | 23 184             | 22 355  | 496          | -206  |
| Les Bastides                     | Construction       | 01/07/08    | 7 621              | 6 847   | 856          | 693   |
| Maisons B. Jambert               | Construction       | 01/07/08    | 10 033             | 8 899   | 57           | -82   |
| Maisons de Stéphanie             | Construction       | 01/04/11    | 6 937              | 8 690   | -407         | -866  |
| Extraco Création (Groupe)        | Construction       | 01/07/12    | 40 714             | 39 204  | 650          | 85    |
| Bermax Construction              | Construction       | 01/01/14    | 14 717             | 17 356  | -576         | -824  |
| Maine Construction               | Construction       | 01/04/14    | 8 477              | 9 301   | 111          | -12   |
| Maisons Partout                  | Construction       | 01/01/15    | 13 701             | 13 727  | 946          | 953   |
| Toits de France                  | Construction       | 13/01/20    | 3 055              | 4 557   | 171          | 237   |
| Groupe Plaire (Groupe)           | Const. / Promo.    | 16/12/19    | 28 130             | 26 671  | 1 707        | 2 243 |
| Groupe Claimo (Groupe)           | Prom. / Amg. fonc. | 15/12/20    | 29 908             | 29 434  | 356          | 1 306 |
| Ytem Aménagement (Groupe)        | Lotissements       | 01/01/15    | 4 564              | 5 005   | -158         | 497   |
| Camif Habitat (Groupe)           | Rénovation B to C  | 01/10/15    | 35 163             | 34 885  | 1 297        | 513   |
| HIBANA (Groupe)                  | Promotion immob.   | 01/05/18    | 35 722             | 30 935  | 139          | 410   |

Données correspondant à la contribution dans les comptes consolidés de chaque sous-groupe sur la période d'intégration

**Prises de participation de l'exercice**

Hormis l'acquisition complémentaire portant sur 4,03% % des titres de la société CLAIMO (tranche n°3) pour un montant de 0,4 M€, aucune prise de participation significative n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

### 3. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

**Un socle solide pour traverser la crise actuelle**

En 2024, dans un marché qui reste dégradé mais qui donne des premiers signes d'amélioration (stabilisation des coûts de construction, légère baisse des taux d'intérêt, détente progressive des conditions d'octroi des prêts), le Groupe dispose d'atouts solides :

1. Un business model « Construction de Maisons » éprouvé, générateur de cash, offrant une visibilité à 20 mois et permettant une très forte variabilité des charges.
2. Des activités de diversification (Rénovation, Promotion, Aménagement Foncier) aux marges généralement plus élevées et dont la contribution au chiffre d'affaires du Groupe pourrait représenter environ 30% à un horizon de 3 ans avec pour ambition d'atteindre 50% à terme.

3. Une structure financière extrêmement saine qui permet de maintenir la confiance de tous ses partenaires (clients, fournisseurs, sous-traitants, garants, banquiers, ...) et ouvre au Groupe des opportunités dans un secteur en forte concentration.

**Maintien d'une bonne performance opérationnelle en 2024**

Dans ce contexte, compte tenu de l'évolution de l'embarqué à fin février, HEXAOM anticipe une décroissance de sa production 2024 de l'ordre de 25 à 30% par rapport à 2023.

Les mesures d'ajustement de la structure de coûts aux conditions de marché déjà largement mises en place se poursuivent et porteront leur plein effet au deuxième semestre 2024. Le Groupe devrait ainsi maintenir une rentabilité opérationnelle satisfaisante qui s'établirait entre 3% et 4% du chiffre d'affaires de l'exercice.

## 4. 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 du 4.3 ci-après.

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 Rapport financier annuel, 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.

### 4.1. 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.

#### 4.1.1. 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.

#### 4.1.2. 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.

#### 4.1.3. 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 charte 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,
- 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.

#### 4.1.4 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 rapport financier annuel).

#### 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 rapport financier annuel.

#### 4.1.5 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 et d'Exploitations 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.

#### 4.1.6 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.

Depuis 2020, 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, particulièrement dans un contexte de télétravail et de limitation des contacts physiques.

#### 4.1.7 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 s'est poursuivi tout au long des exercices 2020 à 2022.

#### 4.1.8. 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 dans les entités du Groupe disposant d'un commissaire aux comptes. Ces contrôles font l'objet d'une synthèse présentée 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 référentiel IFRS en 2005, 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. De plus, ils présentent au Comité d'audit un compte-rendu de leur mission portant sur les comptes annuels 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.

#### 4.1.9. 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 de la compagnie AXA.

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.

#### 4.1.10. 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, plus d'une vingtaine de filiales disposent de l'outil.

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

## 4.2. 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.



### 4.3. Présentation synthétique des facteurs de risque

#### Préambule :

L'année 2023 a de nouveau été marquée par les conséquences de la guerre en Ukraine, un durcissement économique et une urgence climatique impactant à la fois directement les clients du Groupe (inflation, inflation, évolution des taux d'intérêt à la hausse ...) mais également les métiers du Groupe (hausse du coût des matières-première, difficultés d'approvisionnement et fragilisation des artisans, ...).

Le Groupe rappelle dans un premier temps qu'il exerce son activité en France et n'a pas d'exposition directe en Russie ou en Ukraine.

Dans cet environnement extrêmement perturbé suite à une forte augmentation des coûts de construction, le Groupe HEXAOM a fait preuve d'une bonne résistance avec des résultats opérationnels 2023 de bon niveau dans ses activités de Constructions de Maisons, Promotion, Aménagement Foncier et Rénovation B2C.

En 2023, le Groupe a procédé à une nouvelle évaluation de ses principaux risques et actualisé sa cartographie. Cette réactualisation a notamment tenu compte des conséquences liées à la forte évolution des coûts de construction à laquelle a fait face le Groupe mais également du durcissement des conditions d'accès au crédit qui pèse significativement sur l'activité commerciale du Groupe.

La cartographie des risques majeurs présentée ci-après est en l'état une analyse des préoccupations des dirigeants du Groupe à la fin d'une année.

La cartographie a permis d'identifier 11 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 Rapport financier annuel. 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 | Evolution des conditions d'accès au crédit                              |
|  | Surcoût de la construction  |
|  | Pénurie du foncier  |
|  | Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs    |
|  | Risques réglementaires  |
| Efficacité opérationnelle              | Exécution des contrats clients  |
|  | Défaillance dans la sécurité et l'exploitation du système d'information |
|  | Risques d'image et de réputation  |
|  | Risques liés aux acquisitions et à leur intégration                     |
| Talents                                | 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, transcrite 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"><li>• Exécution des contrats clients</li></ul>   |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Surcoût de la construction</li></ul>  |
|--------------------------|-------------------|--------------|--|--|---|
|                          | Significatif      |              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Défaillance dans la sécurité et l'exploitation du système d'information</li><li>• Risques d'image et de réputation</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Pénurie du foncier</li><li>• Pénurie de sous-traitance</li><li>• Risques liés aux acquisitions et à leur intégration</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs</li><li>• Evolution des conditions d'accès au crédit</li></ul> |
|                          | Faible            |              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Indisponibilité prolongée d'un dirigeant clé</li></ul>   |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Risques réglementaires</li></ul>  |
|                          |                   | 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.

## 4.4. 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.

### 4.4.1 Risques liés à l'environnement externe







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

| Description du risque  | Gestion du risque   |
|--|---|
| <p>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.</p> <p>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%).</p> | <p>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.</p> <p>Le Groupe a également développé des offres de prêts bonifiés qui permettent aux clients d'améliorer leur capacité d'endettement.</p> <p>La force du modèle du Groupe réside également dans le fait de pouvoir proposer des produits à la clientèle totalement personnalisables pour correspondre non seulement à leurs envies mais également à leur budget.</p> <p>Une forte évolution des taux d'intérêt pèsera inévitablement sur le volume des prises de commandes. Le Groupe reste néanmoins confiant sur sa capacité à poursuivre la montée en gamme de sa clientèle (clientèle plus facilement finançable) et à accroître ses parts de marché sur un secteur dans lequel beaucoup d'acteurs connaissent des difficultés.</p> |

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

| Description du risque   | Gestion du risque   |
|---|---|
| <p>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.</p> <p>Bien que le marché des matières premières, notamment du bois et de l'acier, ait été moins tendu début 2024, la guerre en Ukraine combinée à l'inflation des coûts l'énergie ont mis en tension l'économie mondiale. Ainsi, le secteur du bâtiment fait face depuis fin 2021 à une augmentation significative des coûts des matériaux de construction dont la production est énergivore, impactant de fait les coûts de construction.</p> <p>En septembre 2022, la Fédération française du bâtiment, indiquait que de nombreux matériaux avait subi une augmentation 15 à 25% et que le prix du fer à béton avait été multiplié par trois en un an.</p> <p>À cela s'ajoute le fait que HEXAOM a développé son activité rénovation B2B auprès d'une clientèle privée avec peu de possibilité contractuelle d'indexer le prix des contrats.</p> <p>Tous ces facteurs engendrent des incertitudes additionnelles sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des opérations.</p> <p>Ces éléments pourraient impacter le coût des logements proposés et affectent ainsi la rentabilité des maisons et des programmes.</p> | <p>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 sociétés du Groupe.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Les exercices 2022 et 2023 ont mis en évidence que les mécanismes d'indexation prévus par le contrat de construction de maison individuelle limitent les effets de l'évolution des coûts de construction pour le Groupe. En revanche, la dégradation significative des marges relatives à l'activité B2B ont conduit le Groupe à abandonner cette dernière et refuser tout contrat non indexés.</p> |



| RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE  |   |
|---|---|
|   | <b>Pénurie du foncier</b><br>Impact : <br>Probabilité d'occurrence :    |
| Description du risque   | Gestion du risque   |
| <p>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.</p> <p>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 mais également les contraintes de plus en plus importantes sur l'artificialisation des terres complexifient d'autant plus la capacité à proposer du foncier pour nos prospects.</p> | <p>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.</p> <p>Par ailleurs, le Groupe développe une politique de diversification dans le secteur de l'aménagement foncier, principalement dans les zones foncières tendues.</p>   |
| RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT EXTERNE  |   |
|   | <b>Dispositifs fiscaux pouvant influencer le marché des logements neufs</b><br>Impact : <br>Probabilité d'occurrence :    |
| Description du risque   | Gestion du risque   |
| <p>De nombreux dispositifs fiscaux se sont succédés depuis la fin des années 1990, influençant plus ou moins, en fonction de leurs modalités d'application, le niveau de la construction de logements. Avec une clientèle essentiellement composée de primo-accédants (+ de 70 %), 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 influencer 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  |   |
|   | <b>Risques réglementaires</b><br>Impact : <br>Probabilité d'occurrence :    |
| 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 (ex : nouvelle réglementation environnementale RE2020).</p> <p>La non-obtention d'un permis de construire peut remettre en cause le projet de construction et par conséquent 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. Ainsi, en droite ligne de sa stratégie R&amp;D particulièrement novatrice, notamment incarnée par le Concept MFC 2020 (habitat zéro énergie, zéro carbone inauguré 2012 à Lyon), HEXAOM a démontré de nouveau en 2018 son savoir-faire et sa capacité à fédérer des partenaires experts 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> |

#### 4.4.2 Risques liés à l'efficacité opérationnelle

| RISQUES LIÉS 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<sup>ème</sup> version initialement au format papier et disponible 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> |

| RISQUES LIES A L'EFFICACITE OPERATIONNELLE   |  |
|--|--|
|  | Défaillance dans la sécurité et l'exploitation du système d'information<br>Impact : <br>Probabilité d'occurrence :   |
| Description du risque  | Gestion du risque  |
| <p>Le Groupe dispose de plusieurs systèmes d'information pour gérer 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 métrés, comptabilité, ressources humaines.</p> <p>Le Groupe est confronté aux principaux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>À la date du présent Rapport financier annuel, le Groupe n'a pas fait l'objet de cyber-attaque qui impacterait 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 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 réputationnel.</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, etc. 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 les marques du Groupe HEXAOM).</p> | <p>Le Groupe est soucieux de l'image de ses marques renvoyée par les différents supports médias.</p> <p>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 ».</p> <p>En 2023, le taux de recommandation après la remise des clefs s'élève à plus de 75 %.</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> |

## 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.

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.

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.

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.

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.

Les critères d'acquisition notamment la conservation des dirigeants historiques et leur intéressement au développement de la structure acquise limitent le risque de dégradation des performances.

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.

Néanmoins, les difficultés rencontrées sur le secteur d'activité de la Rénovation B2B ont mis en évidence une difficulté pour le Groupe à intégrer une activité nouvelle éloignée de son cœur de clientèle. Le Groupe limite donc ses futures opérations de croissance externe à ses secteurs historiques portant sur une clientèle de particuliers.

## 4.4.3 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. | <p>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.</p> <p>Les dirigeants historiques des entités acquises par le Groupe sont d'ailleurs toujours présents (sauf départ en retraite et hors activité Rénovation B2B), gage d'un partage des valeurs fondatrice du Groupe.</p> <p>Par ailleurs, un plan de succession à moyen terme est prévu dans les filiales dont le départ est planifié à moyen terme.</p> <p>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.</p> |



## 5. RESULTATS DE LA SOCIETE HEXAOM S.A. AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| NATURE DES INDICATIONS  | EXERCICE<br>2019 | EXERCICE<br>2020 | EXERCICE<br>2021 | EXERCICE<br>2022 | EXERCICE<br>2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I - Capital en fin d'exercice</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 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  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>II - Opérations et résultats de l'exercice</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |
| Chiffre d'affaires hors taxes   | 324 230 076      | 324 126 654      | 335 459 199      | 374 114 736      | 438 206 696      |
| Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions                   | 21 204 070       | 10 678 008       | 32 472 764       | 27 269 774       | -7 894 614       |
| Impôts sur les bénéfices  | 1 498 047        | 2 271 619        | 2 249 873        | 5 726            | -48 840          |
| Participation des salariés due au titre de l'exercice   |                  | 279 423          | 957 501          |                  |                  |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions                   | 20 296 314       | 5 676 359        | 21 021 495       | -30 912 463      | 10 158 304       |
| Résultat distribué  |                  | 8 116 984        | 9 782 006        |                  |                  |
| <b>III - Résultats par action</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |
| Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions           | 2,84 €           | 1,21 €           | 4,22 €           | 3,93 €           | -1,13 €          |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions                   | 2,93 €           | 0,82 €           | 3,03 €           | -4,46 €          | 1,46 €           |
| Dividende attribué à chaque action (a)  |                  | 1,17 €           | 1,41 €           |                  |                  |
| <b>IV - Personnel</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice   | 763              | 746              | 758              | 745              | 657              |
| Montant de la masse salariale de l'exercice   | 32 122 066       | 33 040 692       | 33 393 962       | 37 127 631       | 38 411 566       |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) | 12 047 589       | 12 396 062       | 13 594 918       | 14 534 631       | 14 391 111       |

## 6. INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL

### 6.1. Informations concernant le capital social

#### Capital social

Au 31 décembre 2023, 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.

#### Titres non représentatifs du capital

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

#### Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 1<sup>er</sup> juin 2023 a adopté une résolution n°9 autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 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 1<sup>er</sup> juin 2022 dans sa 10<sup>ème</sup> résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pouvaient 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 pratique admise par la réglementation,
- 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 1<sup>er</sup> juin 2023 dans sa dix résolution à caractère extraordinaire,
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement de réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur.

Ces achats d'actions pouvaient 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 réservait le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat était 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 serait 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 était ainsi fixé à 55 500 744 euros.

Le 1<sup>er</sup> juin 2023, 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 1<sup>er</sup> juin 2022, 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 2023 l'ont été dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société Gilbert Dupont intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI).

|                  |                                      | Animation<br>du cours* | Actionnariat<br>salarié | V.M. droit<br>à attrib.<br>d'actions | Opérations<br>croissance<br>externe | Annulation | TOTAL    |
|------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------|----------|
| 31/12/22         | Nombre                               | 4 859                  | 6 819                   |                                      | 81 744                              |            | 93 422   |
|                  | Valeur évaluée au cours d'achat (K€) | 88,171                 | 120,36                  |                                      | 1 442,81                            |            | 1 651,34 |
|                  | Valeur nominale (K€)                 | 0,9                    | 1,2                     |                                      | 14,7                                |            | 16,8     |
|                  | % du capital                         | 0,07%                  | 0,10%                   |                                      | 1,18%                               |            | 1,35%    |
| Exercice<br>2023 | Réallocations                        |                        |                         |                                      |                                     |            |          |
|                  | Achats                               | Nombre                 | 55 696                  |                                      |                                     |            | 55 696   |
|                  |                                      | Cours moyen            | 17,385                  |                                      |                                     |            | 17,385   |
|                  | Ventes                               | Nombre                 | 56 731                  |                                      |                                     |            | 56 731   |
|                  | Transferts                           | Cours moyen            | 17,464                  |                                      |                                     |            | 17,464   |
|                  | Frais de négociation (K€)            |                        | 25                      |                                      |                                     |            | 25       |
| 31/12/23         | Nombre                               | 3 824                  | 6 819                   |                                      | 81 744                              |            | 92 387   |
|                  | Valeur évaluée au cours d'achat (K€) | 75,87                  | 120,36                  |                                      | 1 442,81                            |            | 1 639,04 |
|                  | Valeur nominale (K€)                 | 0,7                    | 1,2                     |                                      | 14,7                                |            | 16,6     |
|                  | % du capital                         | 0,06%                  | 0,10%                   |                                      | 1,18%                               |            | 1,33%    |

\* dans le cadre d'un contrat de liquidité

## 6.2. Principaux actionnaires

### Répartition du capital et des droits de vote au 29 février 2024

La répartition du capital de la société HEXAOM, à la date du 29 février 2024, 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>            | <i>3 629 104</i> | <i>52,31</i>  | <i>3 629 104</i> | <i>52,99</i>  |
| Aline VANDROMME              | 100 000          | 1,44          | 100 000          | 1,46          |
| BTP CAPITAL INVESTISSEMENT** | 25 788           | 0,37          | 25 788           | 0,38          |
| Public & divers              | 3 097 466        | 44,65         | 3 097 466        | 45,22         |
| Autodétention                | 85 235           | 1,23          |                  | 0,00          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>6 937 593</b> | <b>100,00</b> | <b>6 849 030</b> | <b>100,00</b> |

\* 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.

### Evolution de l'actionnariat en pourcentage sur trois ans

| Actionnaires               | 31/12/2021     |                | 31/12/2022     |                | 31/12/2023     |                |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                            | Actions        | Droits de vote | Actions        | Droits de vote | Actions        | Droits de vote |
| MFC PROU-INVESTISSEMENTS   | 51,04%         | 51,70%         | 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            | 44,60%         | 45,18%         | 44,60%         | 45,18%         | 44,65%         | 45,22%         |
| Autodétention              | 1,28%          | 0,00%          | 1,28%          | 0,00%          | 1,23%          | 0,00%          |
| <b>TOTAL</b>               | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

### Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.233-7 du Code de commerce et 223-14, 223-15-1 et 223-15-2 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Par courrier reçu le 19 janvier 2023, la société Amiral Gestion (103 rue de Grenelle – 75007 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 janvier 2023, le seuil de 5% du capital et des droits de vote de la société HEXAOM et détenir pour le compte de fonds, 424 582 actions

HEXAOM représentant autant de droits de vote, soit 6,12% du capital et des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions HEXAOM sur le marché.

### 6.3. 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 2023 aucune opération.

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1. Activités en matière de 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 améliorés par de nouvelles fonctionnalités au fil du temps.

Par ailleurs, afin de poursuivre le déploiement de l'outil sur l'ensemble des filiales (plus de 20 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 ou les 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 possibles par le

déploiement 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 1200 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.



## 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<sup>ème</sup> 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.

HEXAOM pratique une politique de suivi de la 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 2023, le taux de recommandation après la remise des clefs est 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. Elle sera reconduite dans le cadre de la Réglementation Environnementale 2020.

En anticipation à la RE2020, applicable sur les dépôts de permis de construire au 1<sup>er</sup> janvier 2022, une nouvelle démarche qualité dédiée à la ventilation et la qualité d'air à l'intérieur des maisons a été organisée en 2020 avec une mise en application progressive sur 2021.

## 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<sup>er</sup> janvier 2013 sont obligatoirement "basse consommation".

Elles sont "énergie plus et carbone moins" en 2022 avec la Réglementation Environnementale 2020. 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 CO<sup>2</sup>".

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.

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 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.

En ayant fédéré un pool de partenaires experts dans leur secteur (bâtiment, énergie, services et grande consommation), le Concept YRYS a apporté 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 CO<sup>2</sup> 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.

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

#### - Hexaconnect

Fin 2021, HEXAOM a lancé son application pour contrôler sa maison de son domicile ou à distance via smartphone. Cette application, unique et aux couleurs d'HEXAOM, permet du bout des doigts sur une même interface, de piloter le chauffage, l'éclairage, les volets roulants, la porte de garage ou encore les alarmes connectées. Hexaconnect offre également la possibilité de programmer des scénarios de vie, personnaliser les pièces de la maison... avec Hexaconnect, les clients Hexaom bénéficient désormais du niveau de confort, de la sécurité renforcée et des économies d'énergie offerts par la smart home.

Outres les projets phares, les grandes thématiques d'innovation au sein d'HEXAOM portent sur la performance énergétique et le confort thermique (une température adaptée selon les saisons), le confort visuel (lumières naturelles et artificielles) et un renforcement de la qualité acoustique (extérieur/intérieur, ou entre les pièces), la qualité de l'air intérieur (ventilation), la sécurité (systèmes d'alarmes et de télésurveillance), les facilités d'usage (pilotage de volets roulants ou des lumières artificielles grâce à la connectivité), et la réduction de l'impact carbone des constructions.

## 7.2. 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 (hors retenues de garantie) 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° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |               |               |                  |                        | Article D.441 I.-2° : 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) |
| <b>(A) Tranches de retard de paiement</b>  |   |               |               |                  |                        |   |               |               |                  |                        |
| Nombre de factures concernées  |   |               |               |                  | 24                     |   |               |               |                  | 1                      |
| Montant total des factures concernées HT   | 215   | 128           | 79            | 3 927            | 4348                   | 1 917   | 627           | 511           | 7 474            | 10 529                 |
| Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice   | 0,06%   | 0,04%         | 0,02%         | 1,08%            | 1,19%                  |   |               |               |                  |                        |
| Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice   |   |               |               |                  |                        | 0,44%   | 0,14%         | 0,12%         | 1,71%            | 2,40%                  |
| <b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>                      |   |               |               |                  |                        |   |               |               |                  |                        |
| Nombre des factures exclues  |   |               |               |                  |                        |   |               |               |                  |                        |
| Montant total des factures exclues   |   |               |               |                  |                        |   |               |               |                  |                        |
| <b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuels ou délai légal -art. L441-6 ou L443-1 du code de commerce)</b> |   |               |               |                  |                        |   |               |               |                  |                        |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement   | 45 jours fin de mois  |               |               |                  |                        | A réception   |               |               |                  |                        |

\* Incluant les soldes afférant aux sociétés fusionnées dans l'exercice (Morel Construction et Les Naturelles) et dont les délais de paiements utilisés sont identiques à ceux d'Hexaom SA avant fusion.

Le principe des retenues de garanties auprès de nos sous-traitants est effectué conformément à nos conditions générales.

## 7.3. Charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

En 2023, la société a réalisé 204 125 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

## 7.4. Politique de distribution des dividendes

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 |
| 2018                   | 10 406 389,50 €   | 1,50 €         |
| 2019                   | Néant             | Néant          |
| 2020                   | 8 116 983,81 €    | 1,17 €         |
| 2021                   | 9 782 006,13 €    | 1,41 €         |
| 2022                   | Néant             | Néant          |

\* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions auto détenues non versé et affecté au compte report à nouveau

Il est rappelé qu'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 avait 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).



|   |    |
|---|----|
| 1. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE   | 52 |
| 1.1. Composition du Conseil d'Administration au 22 mars 2024  | 52 |
| 1.2. Mandats et fonctions exercés par les administrateurs   | 52 |
| 1.3. Mandats et fonctions exercés par le directeur général  | 55 |
| 1.4. Renouvellements de mandats soumis à l'assemblée Générale Mixte du 5 juin 2024  | 55 |
| 1.5. Administrateurs indépendants   | 55 |
| 1.6. Les comités spécialisés du conseil d'administration  | 56 |
| 1.7. Evolution du mode d'exercice de la Direction générale  | 57 |
| 2. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES ET CONVENTIONS REGLEMENTEES   | 58 |
| 2.1. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale  | 58 |
| 2.2. Conventions réglementées   | 58 |
| 2.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées  | 59 |
| 3. ÉTAT DES AUTORISATIONS CONSENTIES PAR LES ASSEMBLEES GENERALES DE LA SOCIETE   | 60 |
| 4. RESTRICTIONS IMPOSEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN CAS D'ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS OU EN CAS D'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS AUX MANDATAIRES SOCIAUX | 60 |



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 aux fonctions et mandats exercés par les dirigeants, au mode d'exercice de la direction générale (1), aux conventions conclues entre un dirigeant ou

actionnaire significatif et une société contrôlée (2), aux délégations en matière d'augmentations de capital (3) et aux restrictions imposées par le Conseil d'administration en cas d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou en cas d'attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux (4)

## 1. ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

### 1.1. Composition du Conseil d'Administration au 22 mars 2024

Le tableau ci-après comprend une synthèse de la composition du conseil d'administration, de son comité d'audit et de son comité RSE, ainsi que de la proportion de membres indépendants.

|   | conseil d'administration    | indépendant | comité d'audit | comité RSE | année première nomination | année échéance mandat |
|---|-----------------------------|-------------|----------------|------------|---------------------------|-----------------------|
| Patrick VANDROMME                             | président                   |             |                |            | 1984                      | 2026                  |
| Philippe VANDROMME                            | administrateur              |             |                |            | 2000                      | 2027                  |
| Jean-François CHENE                           | administrateur              | •           | •              |            | 2009                      | 2027                  |
| BPCE, représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA | administrateur              |             | •              |            | 2013                      | 2025                  |
| Sophie PATURLE GLIESNEROT                     | administrateur              | •           |                | •          | 2013                      | 2025                  |
| Maelenn NATRAL                                | administrateur              | •           | • <sup>®</sup> |            | 2017                      | 2025                  |
| Véronique DI BENEDETTO                        | administrateur              | •           |                | •          | 2017                      | 2026                  |
| Anthony POIRRIER                              | administrateur <sup>§</sup> |             |                | •          | 2018                      | 2026                  |

<sup>®</sup> Président

<sup>§</sup> Administrateur représentant les salariés

Il est précisé que Monsieur Nicolas DREYFUS a présenté sa démission de son mandat d'administrateur avec effet au 13 novembre 2023. Il avait été coopté par le Conseil d'administration le 1<sup>er</sup> juin 2022 à la suite de la démission de Monsieur Pierre FOUCRY, et sa nomination avait ratifiée par l'assemblée générale du 7 novembre 2022 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, c'est-à-dire jusqu'à l'issue de l'assemblée annuelle appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

HEXAOM respecte 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 225-18-1 et L 225-27-1 du Code de commerce).

### 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 2023. 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   |
|--|--|---|
| <b>Président du Conseil d'administration nommé le 18 juin 1991</b><br><b>Administrateur depuis le 27 juin 1984</b><br>Dernier renouvellement : 1 <sup>er</sup> juin 2022   |  | Echéance du mandat : <b>2026</b><br>Détient <b>88 304 actions HEXAOM</b><br>Adresse professionnelle : <b>2, route d'Ancinnes 61000 ALENÇON</b>  |
| <b>EXPERTISE ET EXPERIENCE</b><br>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. |  | MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN, MJB, MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE, MAISONS BERNARD JAMBERT, MAINE CONSTRUCTION, EXTRACO CREATION, MAISONS PARTOUT.<br>• président de la société holding : MFC-PROU-INVESTISSEMENTS,<br>• gérant de la société holding : P2V. |
| <b>AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE</b><br>• directeur général des filiales suivantes : MAISONS DE L'AVENIR, MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILAINE,   |  | <b>AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE</b><br>Néant   |

## Philippe VANDROMME

Né le 6 mars 1953 - Nationalité française

Administrateur depuis le 21 avril 2000

Dernier renouvellement : 1<sup>er</sup> juin 2023

Echéance du mandat : 2027

Détient 1 806 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 2, route d'Ancinnes 61000  
ALENÇON

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

Petit-fils du fondateur de la société et frère du président du conseil d'administration Patrick VANDROMME, Philippe VANDROMME a été directeur régional Bassin Parisien et Normandie jusqu'au 31 mai 2022 et il exerce une mission spéciale d'accompagnement du directeur régional ayant pris sa suite. Il a été directeur général délégué du 28 mai 2002 au 1<sup>er</sup> juin 2022.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Néant.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- Néant.

## Jean-François CHENE

Né le 19 juillet 1954 - Nationalité française

Administrateur indépendant depuis le 28 mai 2009

Dernier renouvellement : 1<sup>er</sup> juin 2023

Echéance du mandat : 2027

Détient 10 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 14, rue Saint Victor 75005  
PARIS

Monsieur Jean-François CHENE, âgé de 69 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), puis CEO du groupe britannique Hepworth plc et Vorstandssprecher du groupe allemand Vaillant AG.

Depuis 2002 Monsieur Chêne a pris le contrôle d'un certain nombre d'entreprises diversifiées, regroupées

aujourd'hui sous la holding JFC industrie dont il est le président et le principal actionnaire.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- président SAS JFC Industrie,
- gérant JFC Support SC,
- président JFC Holding.

## Sophie PATURLE GUESNEROT

Née le 14 juillet 1965 - Nationalité française

Administrateur indépendant depuis le 15 mai 2013

Dernier renouvellement : 27 mai 2021

Echéance du mandat : 2025

Détient 4 881 actions HEXAOM

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

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

Madame Sophie PATURLE GUESNEROT est co-fondatrice et directeur général de la société de gestion DEMETER PARTNERS, société de capital investissement dédiée au secteur de la transition écologique créée en 2005. Elle a une longue expérience du capital investissement ayant 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. Elle a commencé sa carrière professionnelle comme 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.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

- directeur général de DEMETER HOLDING société de capital investissement dédiée au secteur des Eco industries et des Eco énergies,
- directeur général de DEMETER INVESTMENT MANAGERS,
- membre du conseil d'administration de l'IFPEN (Institut Français du Pétrole et des Energies Nouvelles),
- membre du conseil d'administration du CNRS,
- présidente SOFI SAS.

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

Né le 25 novembre 1959 – Nationalité française

 Administrateur depuis le 15 mai 2013  
 Dernier renouvellement : 27 mai 2021

 Échéance du mandat : 2025  
 Détient **6 actions HEXAOM**  
 Adresse professionnelle : 115 rue Montmartre - 75002  
 PARIS CEDEX 2

**EXPERTISE ET EXPERIENCE**

Olivier COLONNA D'ISTRIA, 64 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.

**Maelenn NATRAL**

Née le 26 juin 1976 – Nationalité française

 Administrateur indépendant depuis le 23 mai 2017  
 Dernier renouvellement : 27 mai 2021

 Échéance du mandat : 2025  
 Détient **6 actions HEXAOM**  
 Adresse professionnelle : 7, rue Alain Chartier 75015  
 PARIS

**EXPERTISE ET EXPERIENCE**

Maelenn NATRAL est associée chez Cobalt Partners, cabinet d'Executive Search dédié à la communauté entrepreneuriale, depuis 2013. Elle accompagne les fonds d'investissements et les sociétés dans lesquelles ils investissent sur des missions de recrutement de dirigeants et de structuration de la gouvernance.

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 Holding.

**Véronique DI BENEDETTO**

Née le 05 janvier 1961 – Nationalité française

 Administrateur indépendant depuis le 23 mai 2017  
 Dernier renouvellement : 1<sup>er</sup> juin 2022

 Échéance du mandat : 2026  
 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 administrateur d'Econocom Groupe, ainsi que Vice-Présidente France et Présidente Italie d'Econocom, groupe coté qui accompagne la transformation digitale des entreprises.

Administratrice et vice-présidente de Numeum, elle soutient aussi des projets entrepreneuriaux 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**

- présidente NUMEYA SAS.

Membre du conseil d'administration :

- d'Econocom Groupe SE,
- d'Econocom Italie, et présidente,
- d'Exaprobe SAS ( filiale d'Econocom),
- d'Asystel Italie,
- de l'association 100 000 entrepreneurs.

## Anthony POIRRIER

Né le 15 janvier 1980 - Nationalité française

Administrateur depuis le 29 juin 2018

Dernier renouvellement : 3 mai 2022

Echéance du mandat : 2026

Détient 36 actions HEXAOM

Adresse professionnelle : 2 route d'Ancinnes - 61000  
ALENÇON

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

Anthony POIRRIER est âgé de 44 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

## 1.3. Mandats et fonctions exercés par le directeur général

Sont énumérés ci-après les mandats et fonctions du directeur général de la société HEXAOM à ce jour.

## Loïc VANDROMME

Né le 20 décembre 1980 - Nationalité française

Directeur général nommé le 1<sup>er</sup> juin 2022

Echéance du mandat : 2026

Adresse professionnelle : 2, route d'Ancinnes 61000  
ALENÇON

permettant de fédérer les équipes internes autour de sa vision pour le Groupe.

### EXPERTISE ET EXPERIENCE

Monsieur Loïc VANDROMME, diplômé de l'école de commerce Euromed Management (devenue KEDGE), a occupé différentes fonctions au sein du groupe depuis son arrivée en 2005, qui lui ont permis d'acquérir une solide expérience du domaine de l'immobilier. Il a su proposer et conduire plusieurs projets structurants pour le Groupe au premier rang desquels sa digitalisation, mais également la refondation de l'image du groupe autour de sa nouvelle identité ou encore la création d'une démarche HEXAPROGRESS ayant pour ambition de faire partager les connaissances et les valeurs du Groupe lors de l'intégration des nouveaux collaborateurs.

Il est membre du comité de direction qui regroupe autour du directeur général, depuis 2012, les collaborateurs clés du Groupe. Le comité de direction participe activement à la réflexion sur la stratégie du groupe qui est proposée au conseil d'administration.

Il a été nommé secrétaire général en 2018 renforçant plus encore son implication dans l'animation du Groupe en lui

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- directeur général des filiales suivantes : AZUR ET CONSTRUCTION, OC RESIDENCES, MAISONS BÉVAL, MJB 18, CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE, MILLOT, PCA MAISONS, CTMI, LES MAISONS DE STEPHANIE, BERMAX CONSTRUCTION, CAMIF HABITAT, ITF, HIBANA, GROUPE PLAIRE, LES ARTISANS CONSTRUCTEURS CHARENTAIS DE L'OUEST, CLAIMO, BATI SOFT ENTREPRISE, MAISONS HORIZON, PROMOTEUR DE L'OUEST, YTEM AMENAGEMENT.
- président des filiales suivantes : GROUPE HEXAOM, ADC INVEST MAISONS EVOLUTION, HEXAOM SERVICES et L'ATELIER DES COMPAGNONS.
- gérant des filiales suivantes : ESPACE EURO SERVICES et ITF IMMO.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN DEHORS DU GROUPE

Président ou gérant des sociétés : LLV INVEST, LLV et LLV IMMO..

## 1.4. Renouvellements de mandats soumis à l'assemblée Générale Mixte du 5 juin 2024

Aucun mandat ne vient à échéance en 2024.

## 1.5. Administrateurs indépendants

Compte tenu du choix de maintenir un Comité d'audit à la suite du passage sur EURONEXT GROWTH PARIS, et conformément aux dispositions de l'article L 823-19 II alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'administration choisit d'appliquer comme critères d'indépendance des administrateurs les critères suivants :

- 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 ;

- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou une société de son groupe ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif;



- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

En application de ces critères, le Conseil d'administration comptait, au 31 décembre 2023, quatre membres indépendants sur sept, hors l'administrateur représentant les salariés.

|  | Patrick VANDROMME | Philippe VANDROMME | Jean-François CHENE | Sophie PATURLE GUESNEROT | BPCE représenté par Olivier COLONNA D'ISTRIA | Maelenn NATRAL | Véronique DI BENEDETTO | Anthony POIRRIER |
|--|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|--|----------------|------------------------|------------------|
| 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                    | 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  | 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  | 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              |
| 5- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.   | 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                              | Indépendant    | Indépendant            | Non Indépendant  |

## 1.6. 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.

### Comité d'audit

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 2023 de trois administrateurs nommés par le Conseil d'administration et dont aucun n'est dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2023 : Messieurs Jean-François CHENE et Olivier COLONNA D'ISTRIA, ce dernier représentant la société BPCE, ainsi que Madame Maelenn NATRAL (Présidente).

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 :

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 lorsqu'elle le juge opportun, 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 mentionnés au paragraphe 1.5 ci-dessus, à l'exception de BPCE.

Le Comité d'audit s'est réuni trois fois en 2023 en présence du directeur administratif et 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 2022 et les comptes semestriels au 30 juin 2023. 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.

### Comité RSE

Le Conseil d'administration a institué le 23 février 2022 un comité RSE composé de trois membres : Madame Sophie PATURLE, Madame Véronique DI BENEDETTO et Monsieur Anthony POIRRIER.

Initialement mis en place dans le cadre de la recommandation R8 du Code Middlednext, le Conseil d'administration fait le choix de le maintenir après le passage sur EURONEXT GROWTH PARIS considérant que les enjeux RSE sont fondamentaux et doivent être pris en compte dans le déploiement de l'activité d'HEXAOM.

Le Comité RSE travaille en lien avec le groupe de travail RSE interne spécifiquement sur les démarches suivantes : (i) le développement du capital humain et la santé et sécurité au travail, (ii) l'implication auprès des communautés et les investissements dans la société et (iii) les actions durables et environnementales avec les travaux sur la réduction de l'impact carbone et la réduction des consommations d'énergie et des déchets ainsi que la prévention de la pollution.

Il n'existe pas d'autres comités.

## 1.7. Evolution du mode d'exercice de la Direction générale

La direction générale de la Société a été assumée, entre 1978 et 2022, par le Président du Conseil d'administration. Le Président Directeur Général s'appuyait sur le directeur général délégué, dont il avait proposé la nomination, et qui était investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société au même titre que le Président Directeur général.

Le 1<sup>er</sup> juin 2022, le Conseil d'administration a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Dans ce cadre, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Loïc VANDROMME Directeur Général à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022. Il représente la cinquième génération de la famille VANDROMME à la direction d'HEXAOM. Il est épaulé par deux directeurs généraux adjoints non mandataires, Monsieur Eric VANDROMME et Monsieur Antoine VANDROMME.

Le 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.

Monsieur Patrick VANDROMME a été nommé Président non exécutif du Conseil d'administration le 1<sup>er</sup> juin 2022.

En cette qualité de Président du Conseil d'administration, Monsieur Patrick VANDROMME peut représenter le Groupe dans ses relations avec les tiers (notamment instances professionnelles, pouvoirs publics, partenaires significatifs) en étroite collaboration avec le Directeur Général ou à la demande de ce dernier. Ce rôle de représentation se limite cependant à un rôle d'ambassadeur car seul le Directeur Général peut engager la société à l'égard des tiers.

Par ailleurs, 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 Conseil d'administration détermine la rémunération de son président. Il peut le révoquer à tout moment.

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

## 2. OPERATIONS AVEC LES APPARENTES ET CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

Aucune convention entre d'une part, le directeur général, le 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 2023.

### 2.2. Conventions réglementées

Les conventions réglementées sont présentées dans le rapport des commissaires aux comptes ci-après.

## 2.3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À 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 découvertes 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions 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 autorisées et conclues 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

Paris La Défense, le 25 avril 2024  
Les Commissaires aux Comptes

KPMG SA

Simon Lubais  
Associé

Deloitte & Associés

Jérôme QUERO  
Associé



### 3. ÉTAT DES AUTORISATIONS CONSENTIES PAR LES ASSEMBLEES GENERALES DE LA SOCIETE

Conformément à l'article L. 225-37-4 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 2023.

| 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   | 01/06/2022 (résol. n°19) | 26                       | 31/07/24                           | 312 500 €        | 0   | 0                                      | 312 500 €  |
| Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS par incorporation de primes, réserves ou bénéfices  | 01/06/2022 (résol. n°18) | 26                       | 31/07/24                           | 312 500 €        | 0   | 0                                      | 312 500 €  |
| Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre publique à l'exclusion des offres visées au 1° de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier | 01/06/2022 (résol. n°20) | 26                       | 31/07/24                           | 312 500 €        | 0   | 0                                      | 312 500 €  |
| Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre visée au 1° de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier                                    | 01/06/2022 (résol. n°21) | 26                       | 31/07/24                           | 312 500 €        | 0   | 0                                      | 312 500 €  |
| Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE   | 01/06/2022 (résol. n°24) | 26                       | 31/07/24                           | 37 500 €         | 0   | 0                                      | 37 500 €   |
| Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions   | 01/06/2022 (résol. n°25) | 38                       | 31/07/25                           | 37 500 €         | 0   | 0                                      | 37 500 €   |
| Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre   | 01/06/2022 (résol. n°26) | 38                       | 31/07/25                           | 12 500 €         | 0   | 0                                      | 12 500 €   |

### 4. RESTRICTIONS IMPOSEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN CAS D'ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS OU EN CAS D'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Le Conseil d'administration n'a pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions ni d'actions gratuites aux mandataires sociaux.

# Etats financiers 2023

---



|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 2023</b>  | <b>62</b> |
| 1.1. Comptes consolidés   | 62        |
| 3.2. Notes annexes aux comptes consolidés   | 66        |
| 3.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 | 92        |
| <b>4. ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2023</b>  | <b>96</b> |
| 4.1. Comptes individuels  | 96        |
| 4.2. Annexe des comptes individuels   | 100       |
| 4.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023    | 112       |

# 1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 2023

## 1.1. Comptes consolidés

### ETAT DE SITUATION FINANCIERE

| ACTIFS (en K€)                         | Notes                | 31/12/2023<br>Net | 31/12/2022<br>Net |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|
| Immobilisations incorporelles          | 2.2.7 & 4.1          | 3 445             | 3 689             |
| Goodwill                               | 2.2.8 & 4.2          | 88 588            | 91 741            |
| Immobilisations corporelles            | 2.2.9 & 4.3          | 43 331            | 42 594            |
| Droits d'utilisation                   | 2.2.10 & 4.4         | 21 570            | 27 038            |
| Participations entreprises associées   | 2.2.4 & 4.5          | 1 389             | 1 563             |
| Autres actifs financiers               | 2.2.6 & 4.6          | 1 601             | 1 847             |
| Impôts différés                        | 2.2.20 & 4.7         | 9 834             | 6 345             |
| <b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>       |                      | <b>169 759</b>    | <b>174 818</b>    |
| Stocks et en-cours                     | 2.2.11 & 4.8         | 85 311            | 77 055            |
| Créances clients                       | 2.2.12, 2.2.13 & 4.9 | 150 517           | 215 405           |
| Créances diverses                      | 4.10                 | 80 419            | 108 551           |
| Actifs d'impôts courants               | 2.2.20               | 1 763             | 4 140             |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 2.2.6 & 4.11         | 159 158           | 158 640           |
| <b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>           |                      | <b>477 169</b>    | <b>563 791</b>    |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                |                      | <b>646 927</b>    | <b>738 609</b>    |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)                                   | Notes         | 31/12/2023<br>Net | 31/12/2022<br>Net |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Capital   | 2.2.14 & 4.12 | 1 250             | 1 250             |
| Primes et réserves  | 2.2.14 & 4.12 | 178 496           | 218 370           |
| Résultat consolidé de l'exercice                                      | 2.2.14 & 4.12 | 32 723            | -31 366           |
| <b>Total capitaux propres part du groupe</b>                          |               | <b>212 469</b>    | <b>188 254</b>    |
| Particip. ne donnant pas le contrôle dans les réserves                | 2.2.14 & 4.12 | 1 034             | -670              |
| Particip. ne donnant pas le contrôle dans le résultat                 | 2.2.14 & 4.12 | -224              | -5 000            |
| <b>Particip. ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres</b> |               | <b>811</b>        | <b>-5 670</b>     |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>   |               | <b>213 280</b>    | <b>182 583</b>    |
| Impôts différés passifs   | 2.2.20 & 4.7  | 70                | 2 851             |
| Passifs financiers - part à plus d'un an                              | 4.13          | 28 572            | 49 789            |
| Dettes locatives à plus d'un an                                       |               | 14 917            | 18 529            |
| Avantages au personnel  | 2.2.15 & 4.14 | 2 470             | 2 225             |
| <b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>                                     |               | <b>46 029</b>     | <b>73 395</b>     |
| Provisions courantes  | 2.2.16 & 4.15 | 14 044            | 19 416            |
| Passifs financiers à court-terme                                      | 4.13          | 49 578            | 66 558            |
| Dettes locatives à moins d'un an                                      |               | 6 532             | 8 403             |
| Dettes sur contrats en cours  | 2.2.12 & 4.16 | 36 676            | 58 203            |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                     | 4.17          | 180 367           | 220 284           |
| Passifs d'impôt courant   | 2.2.20        | 963               | 2 529             |
| Autres dettes fiscales et sociales                                    | 4.18          | 80 055            | 96 453            |
| Autres créditeurs courants  | 4.19          | 19 404            | 10 785            |
| <b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>   |               | <b>387 619</b>    | <b>482 630</b>    |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>                      |               | <b>646 927</b>    | <b>738 609</b>    |

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

| (K€)  | Notes                   | 31/12/2023       |               | 31/12/2022     |               |
|---|-------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|
|   |                         | K€               | % CA          | K€             | % CA          |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                                 | <b>2.2.17 &amp; 5.1</b> | <b>1 024 352</b> | <b>100,0%</b> | <b>964 036</b> | <b>100,0%</b> |
| Autres produits d'activité                                |                         | 367              | 0,0%          | 378            | 0,0%          |
| Achats consommés  | <b>5.2</b>              | -839 855         | -82,0%        | -780 993       | -81,0%        |
| Charges de personnel                                      | <b>5.3</b>              | -125 845         | -12,3%        | -131 331       | -13,6%        |
| Impôts et taxes   | <b>5.4</b>              | -4 260           | -0,4%         | -5 036         | -0,5%         |
| Dotations aux amortissements                              |                         | -13 695          | -1,3%         | -13 574        | -1,4%         |
| Dotations aux provisions nettes                           | <b>4.15 &amp; 5.5</b>   | -2 613           | -0,3%         | -317           | 0,0%          |
| Autres produits d'exploitation                            |                         | 2 690            | 0,3%          | 4 056          | 0,4%          |
| Autres charges d'exploitation                             |                         | -2 744           | -0,3%         | -5 282         | -0,5%         |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                      |                         | <b>38 399</b>    | <b>3,7%</b>   | <b>31 938</b>  | <b>3,3%</b>   |
| Eléments opérationnels non courants                       | <b>5.6</b>              | -3 681           | -0,4%         | 488            | 0,1%          |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                              |                         | <b>34 718</b>    | <b>3,4%</b>   | <b>32 426</b>  | <b>3,4%</b>   |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie     | <b>2.2.19 &amp; 5.7</b> | 1 449            | 0,1%          | 438            | 0,0%          |
| Coût de l'endettement financier brut                      | <b>2.2.19 &amp; 5.7</b> | -2 393           | -0,2%         | -863           | -0,1%         |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                | <b>2.2.18 &amp; 5.6</b> | <b>-943</b>      | <b>-0,1%</b>  | <b>-425</b>    | <b>0,0%</b>   |
| Intérêts sur dettes locatives                             | <b>2.2.2</b>            | -165             | 0,0%          | -217           | 0,0%          |
| Autres produits financiers                                | <b>2.2.19 &amp; 5.7</b> | 18               | 0,0%          | 1              | 0,0%          |
| Autres charges financières                                | <b>2.2.19 &amp; 5.7</b> | -7               | 0,0%          | -152           | 0,0%          |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                 |                         | <b>-1 097</b>    | <b>-0,1%</b>  | <b>-793</b>    | <b>-0,1%</b>  |
| Quote-part dans les résultats des entrepr. associées      |                         | -7               | 0,0%          | 319            | 0,0%          |
| Charge d'impôt  | <b>2.2.20 &amp; 5.8</b> | -197             | 0,0%          | -8 227         | -0,9%         |
| <b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>             |                         | <b>33 416</b>    | <b>3,3%</b>   | <b>23 725</b>  | <b>2,5%</b>   |
| Résultat net des activités non poursuivies                | <b>2.2.21</b>           | -807             | -0,1%         | -61 599        | -6,4%         |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>                         |                         | <b>32 609</b>    | <b>3,2%</b>   | <b>-37 873</b> | <b>-3,9%</b>  |
| attribuable au Groupe                                     |                         | 32 832           |               | -32 873        |               |
| attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle |                         | -224             |               | -5 000         |               |
| <b>AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL</b>                 |                         |                  |               |                |               |
| <b>Résultat net consolidé de la période</b>               |                         | <b>32 609</b>    |               | <b>-37 873</b> |               |
| Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres  |                         | -108             |               | 1 507          |               |
| <b>Résultat global de la période</b>                      |                         | <b>32 500</b>    |               | <b>-36 366</b> |               |
| attribuable au Groupe                                     |                         | 32 724           |               | -31 366        |               |
| attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle |                         | -224             |               | -5 000         |               |
| Nombre moyen pondéré d'actions en circulation             | <b>2.2.22 &amp; 5.9</b> | 6 852 025        |               | 6 844 171      |               |
| Résultat net par action (en Euros)                        | <b>2.2.22 &amp; 5.9</b> | 4,79             |               | -4,80          |               |
| Résultat net dilué par action (en Euros)                  | <b>2.2.22 &amp; 5.9</b> | 4,79             |               | -4,80          |               |

\*\* L'exercice comparatif est retraité selon la note 1.3 de l'annexe aux comptes consolidés (ci-après).



**TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE**

| (En K€)  | Notes | Exercice<br>2023 | Exercice<br>2022 |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>Résultat global de la période (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b> |       | <b>32 500</b>    | <b>-36 366</b>   |
| +/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)               |       | 11 628           | 43 129           |
| +/- Amortissement des droits d'utilisation   |       | 9 497            | 10 036           |
| +/- 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  |       | -11 235          | -1 610           |
| +/- Plus ou moins-values de cession  |       | -422             | 560              |
| +/- Profits et pertes de dilution  |       | -                |                  |
| +/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence                          |       | 7                | -319             |
| - Dividendes (titres non consolidés)   |       |                  |                  |
| <b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>       |       | <b>41 975</b>    | <b>15 430</b>    |
| + Coût de l'endettement financier net  | 5.7   | 877              | 871              |
| + Dettes locatives : intérêts payés  |       | 232              | 90               |
| +/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)  | 5.8   | -810             | 8 366            |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>   |       | <b>42 275</b>    | <b>24 757</b>    |
| - Impôt sur les sociétés versé (B)   |       | -4 753           | -6 983           |
| +/- Variation du BFR lié à l'activité (C)  | 4.21  | 6 359            | -2 577           |
| <b>FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)</b>                          |       | <b>43 880</b>    | <b>15 196</b>    |
| - Décaissements liés aux acquisitions d'immob. corporelles et incorporelles                |       | -8 056           | -10 863          |
| + Encaissements liés aux cessions d'immob. corporelles et incorporelles                    |       | 353              | 1 884            |
| - Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières                        | 4.6   | -316             | -335             |
| + Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières                            |       | 239              | 482              |
| +/- Acquisitions de filiales sous déduction de la trésorerie acquise                       |       | -489             |                  |
| + Dividendes reçus   |       |                  |                  |
| +/- Variations des prêts et des avances consenties   |       |                  |                  |
| + Subventions d'investissement reçues  |       |                  |                  |
| +/- Autres flux liés aux opérations d'investissement                                       |       | -2 397           | 169              |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>                     |       | <b>-10 665</b>   | <b>-8 663</b>    |
| + 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  |       | 19               | 17               |
| - Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice  |       |                  |                  |
| - Dividendes versés aux actionnaires de la société mère                                    |       | -                | -9 663           |
| - Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées                                 |       | -1 043           | -893             |
| + Encaissements liés aux nouveaux emprunts   |       | 17 694           | 27 790           |
| - Remboursements d'emprunts  |       | -30 621          | -25 748          |
| - Remboursements des dettes locatives  |       | -9 319           | -10 058          |
| - Intérêts financiers nets versés  | 5.7   | -1 108           | -961             |
| +/- Autres flux liés aux opérations de financement   |       |                  |                  |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>                       |       | <b>-24 379</b>   | <b>-19 515</b>   |
| <b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)</b>                                    |       | <b>8 836</b>     | <b>-12 981</b>   |
|  |       | -                | -                |
| <b>TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>   |       | <b>126 476</b>   | <b>139 457</b>   |
| +/- Variation de la trésorerie   |       | 8 836            | -12 981          |
| <b>TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b>   |       | <b>135 312</b>   | <b>126 476</b>   |
|  |       | -                | -                |
| dont trésorerie active   | 4.11  | 159 158          | 158 640          |
| dont trésorerie passive (concours bancaires courants)                                      | 4.13  | -23 846          | -32 164          |

## 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 | Participations ne donnant pas le contrôle | Total          |
|---|---------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|--|----------------------|---|----------------|
| <b>Capitaux propres au 31/12/2021</b>       | 1 250   | 7 021                     | -2 119              | 221 950                     | -348   | 227 754              | 1 725                                     | 229 478        |
| Résultat de la période                      |         |                           |                     | -32 873                     |  | -32 873              | -5 000                                    | -37 873        |
| Autres éléments du résultat global          |         |                           |                     | 1 507                       |  | 1 507                |   | 1 507          |
| <b>Résultat global de la période</b>        |         |                           |                     | <b>-31 366</b>              |  | <b>-31 366</b>       | <b>-5 000</b>                             | <b>-36 366</b> |
| Opérations sur actions propres              |         |                           | 17                  |                             |  | 17                   |   | 17             |
| Dividendes                                  |         |                           |                     | -9 663                      |  | -9 663               | -893                                      | -10 555        |
| <b>Transactions. avec les propriétaires</b> |         |                           | 17                  | <b>-9 663</b>               |  | <b>-9 646</b>        | <b>-893</b>                               | <b>-10 539</b> |
| Variations de périmètre / Autres variations |         |                           |                     | 1 512                       |  | 1 512                | -1 502                                    | 10             |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2022</b>       | 1 250   | 7 021                     | -2 102              | 182 433                     | -348   | 188 254              | -5 670                                    | 182 583        |
| Résultat de la période                      |         |                           |                     | 32 832                      |  | 32 832               | -224                                      | 32 609         |
| Autres éléments du résultat global          |         |                           |                     | -108                        |  | -108                 |   | -108           |
| <b>Résultat global de la période</b>        |         |                           |                     | <b>32 724</b>               |  | <b>32 724</b>        | <b>-224</b>                               | <b>32 500</b>  |
| Opérations sur actions propres              |         |                           | 19                  |                             |  | 19                   |   | 19             |
| Dividendes                                  |         |                           |                     | 0                           |  | 0                    | -1 043                                    | -1 043         |
| <b>Transactions. avec les propriétaires</b> |         |                           | 19                  | <b>0</b>                    |  | <b>19</b>            | <b>-1 043</b>                             | <b>-1 024</b>  |
| Variations de périmètre / Autres variations |         |                           |                     | -8 528                      |  | -8 528               | 7 747                                     | -780           |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2023</b>       | 1 250   | 7 021                     | -2 083              | 206 629                     | -348   | 212 469              | 811                                       | 213 280        |

## 1.2. Notes annexes aux comptes consolidés

## NOTE 1 FAITS MARQUANTS

## 1.1. Une production 2023 en hausse de 6,3%, avec un volume d'activité historique sur le cœur de métier

Le Groupe HEXAOM enregistre sur l'exercice 2023 une production en croissance. A périmètre comparable (c'est-à-dire en excluant l'activité Rénovation BtoB), le chiffre d'affaires du Groupe s'établit ainsi à 1 024,4 M€ en progression de 6,3%.

Par pôles d'activité, le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

- La Construction de Maisons a maintenu un bon niveau de production. Le Groupe a bénéficié, notamment sur le premier semestre, d'un embarqué solide, fruit des prises de commandes réalisées en 2021 et 2022. Son chiffre d'affaires s'établit à 875,5 M€, en croissance de 8,1% par rapport à l'année dernière.
- La Rénovation, dans un marché porteur mais pénalisé par un contexte inflationniste, enregistre un chiffre d'affaires en hausse de 2,6% à 54,3 M€ tiré par le développement du réseau commercial.
- L'activité intermédiée, réalisée via le réseau de franchisés, connaît la plus forte dynamique. Son chiffre d'affaires progresse de 22,9% à 8,4 M€. L'activité « contractant général » est quasiment stable à 45,9 M€ contre 46,1 M€ l'an dernier.
- L'activité Aménagement foncier s'établit à 25,4 M€ en repli de 24,7% et traduit comme attendu l'évolution du marché immobilier sur ces derniers mois.
- Enfin, dans un marché en très fort ralentissement (-40% environ pour l'ensemble de l'année), la Promotion immobilière réalise un chiffre d'affaires en deçà des objectifs fixés par le Groupe mais tout de même en hausse de 1,9% à 69,1 M€.

Ce chiffre d'affaires n'inclut pas la production relative à l'ex activité Rénovation B2B, composée principalement de la filiale Atelier des Compagnons, placée sous la protection du Tribunal de Commerce le 13 juin 2023 et en liquidation judiciaire le 26 septembre. Le paragraphe 1.3 suivant détaille les impacts de la perte de contrôle inhérente à cette procédure collective de mise sous protection.

## 1.2. Des résultats solides en progression

Dans un environnement resté marqué par une forte inflation et des tensions sur les coûts de construction, HEXAOM réalise sur l'exercice 2023 une bonne performance opérationnelle.

Le résultat opérationnel progresse de 7,1% à 34,7 M€ soit une marge opérationnelle de 3,4% à périmètre comparable.

Après prise en compte d'un résultat financier de -1,1 M€ et d'une charge d'impôt de 0,2 M€, le résultat net des activités poursuivies ressort à 33,4 M€ et représente 3,3% du chiffre d'affaires.

Le résultat net part du Groupe s'établit à 32,8 M€.

## 1.3. Arrêt de l'activité de la branche rénovation B2B et procédure collective de la société l'Atelier des Compagnons – Déconsolidation de l'ensemble

Face à une croissance trop forte et mal maîtrisée et dans un contexte conjoncturel défavorable (crise sanitaire, crise inflationniste liée au conflit en Ukraine, ...), l'activité Rénovation BtoB portée par la filiale L'ATELIER DES COMPAGNONS était en difficulté depuis plusieurs mois. Le Groupe a mis en place sur le second semestre 2022 une nouvelle organisation qui s'est accompagnée d'une prise de contrôle à 100 % de la filiale ainsi que d'un changement de gouvernance à compter du 1er janvier 2023.

Malgré ces mesures, les difficultés se sont accentuées sur le premier semestre 2023 et dans ce contexte, le groupe HEXAOM a décidé de placer sa filiale ADC (seule filiale du Groupe exposée sur cette activité BtoB) sous la protection du Tribunal de Commerce le 13 juin 2023, avec la nomination d'un collège d'administrateurs judiciaires.

La période d'observation liée à la procédure de redressement judiciaire n'ayant pas produit les effets escomptés, et devant la dégradation du niveau d'activité et de la situation financière de la société, le Tribunal de Commerce de Rouen a prononcé en date du 26 septembre 2023 la liquidation judiciaire de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS.

Dans ce contexte de perte de contrôle, en application des normes IFRS 10 et IFRS 5, les flux liés à l'activité et au secteur opérationnel Rénovation BtoB sont présentés dans le compte de résultat consolidé comme une activité abandonnée. Ainsi, les produits et charges de cette activité ont été traités de la manière suivante :

- Leur contribution est regroupée sur la ligne « Résultat net des activités non poursuivies » ;
- Conformément à la norme IFRS 5, ces retraitements sont applicables à l'ensemble des périodes présentées afin de rendre l'information homogène ;
- La quote-part de résultat net est exclue du résultat net des activités poursuivies.

La déconsolidation a amené le Groupe à comptabiliser un montant de -807 K€ au compte de résultat qui se décompose de la manière suivante :

|   | (K€)          |
|---|---------------|
| <b>Chiffre d'affaires de la période de consolidation</b>    | <b>35 849</b> |
| Charges de la période de consolidation                      | -45 514       |
| <b>Résultat net de la période de consolidation</b>          | <b>-9 665</b> |
| Coûts supportés par Hexaom S.A. relatifs à la liquidation * | -2 893        |
| Actifs et passifs déconsolidés                              | 11 750        |
| <b>Total</b>  | <b>-807</b>   |

\* Il s'agit principalement des coûts relatifs à des contre garanties octroyées par HEXAOM SA sur des cautions de marchés apportées par des organismes tiers et de coûts sociaux d'accompagnement des salariés de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS à la suite de la liquidation judiciaire.

La responsabilité du Groupe étant limitée à ses apports, HEXAOM estime ne pas être redevable d'autres passifs (à l'exception des 2 893 k€ décrits dans la note supra).

Le retraitement des données des états du résultat global publiés au titre de l'exercice 2022 sont présentés ci-dessous :

| (K€)   | 31/12/2022<br>publié |               | Reclas-<br>sement<br>IFRS 5<br>Rénova-<br>tion B2B | 31/12/2022<br>retraité |               |
|--|----------------------|---------------|--|------------------------|---------------|
|  | K€                   | % CA          |  | K€                     | % CA          |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                                | <b>1 060 036</b>     | <b>100,0%</b> | <b>96 000</b>                                      | <b>964 036</b>         | <b>100,0%</b> |
| Autres produits d'activité                               | 636                  | 0,1%          | 257  | 378                    | 0,0%          |
| Achats consommés   | -876 836             | -82,7%        | -95 844  | -780 993               | -81,0%        |
| Charges de personnel                                     | -150 855             | -14,2%        | -19 525  | -131 331               | -13,6%        |
| Impôts et taxes  | -5 825               | -0,5%         | -789   | -5 036                 | -0,5%         |
| Dotations aux amortissements                             | -15 221              | -1,4%         | -1 648   | -13 574                | -1,4%         |
| Dotations aux provisions nettes                          | -7 590               | -0,7%         | -7 273   | -317                   | 0,0%          |
| Autres produits d'exploitation                           | 4 056                | 0,4%          |  | 4 056                  | 0,4%          |
| Autres charges d'exploitation                            | -6 452               | -0,6%         | -1 170   | -5 282                 | -0,5%         |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                     | <b>1 947</b>         | <b>0,2%</b>   | <b>-29 991</b>                                     | <b>31 938</b>          | <b>3,3%</b>   |
| Eléments opérationnels non courants                      | -30 662              | -2,9%         | -31 150  | 488                    | 0,1%          |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                             | <b>-28 715</b>       | <b>-2,7%</b>  | <b>-61 141</b>                                     | <b>32 426</b>          | <b>3,4%</b>   |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie    | 449                  | 0,0%          | 10   | 438                    | 0,0%          |
| Coût de l'endettement financier brut                     | -1 192               | -0,1%         | -329   | -863                   | -0,1%         |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>               | <b>-744</b>          | <b>-0,1%</b>  | <b>-319</b>  | <b>-425</b>            | <b>0,0%</b>   |
| Intérêts sur dettes locatives                            | -217                 | 0,0%          |  | -217                   | 0,0%          |
| Autres produits financiers                               | 1                    | 0,0%          |  | 1                      | 0,0%          |
| Autres charges financières                               | -152                 | 0,0%          |  | -152                   | 0,0%          |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                | <b>-1 111</b>        | <b>-0,1%</b>  | <b>-319</b>  | <b>-793</b>            | <b>-0,1%</b>  |
| Quote-part dans les résultats des ent. associées         | 319                  | 0,0%          |  | 319                    | 0,0%          |
| Charge d'impôt   | -8 366               | -0,8%         | -139   | -8 227                 | -0,9%         |
| <b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>            | <b>-37 873</b>       | <b>-3,6%</b>  | <b>-61 599</b>                                     | <b>23 725</b>          | <b>2,5%</b>   |
| Résultat net des activités non poursuivies               |                      | 0,0%          | 61 599   | -61 599                | -6,4%         |
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>                        | <b>-37 873</b>       | <b>-3,6%</b>  | <b>-</b>   | <b>-37 873</b>         | <b>-3,9%</b>  |
| attribuable au Groupe                                    | -32 873              |               |  | -32 873                |               |
| attribuable aux part. ne donnant pas le contr.           | -5 000               |               |  | -5 000                 |               |
| <b>AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL</b>                |                      |               |  |                        |               |
| <b>Résultat net consolidé de la période</b>              | <b>-37 873</b>       |               |  | <b>-37 873</b>         |               |
| Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres | 1 507                |               |  | 1 507                  |               |
| <b>Résultat global de la période</b>                     | <b>-36 366</b>       |               |  | <b>-36 366</b>         |               |
| attribuable au Groupe                                    | -31 366              |               |  | -31 366                |               |
| attribuable aux part. ne donnant pas le contr.           | -5 000               |               |  | -5 000                 |               |
| Nombre moyen pondéré d'actions en circulation            | 6 844 171            |               |  | 6 844 171              |               |
| Résultat net par action (en Euros)                       | -4,80                |               |  | -4,80                  |               |
| Résultat net dilué par action (en Euros)                 | -4,80                |               |  | -4,80                  |               |

La variation de trésorerie de l'exercice relative aux activités poursuivies et abandonnées se décompose comme suit :

| Flux                                | Activités poursuivies | Activités abandonnées | Total        |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Flux généré par l'activité          | 58 004                | -14 218               | 43 785       |
| Flux généré par les investissements | -8 248                | -2 322                | -10 570      |
| Flux généré par le financement      | -21 874               | -2 505                | -24 379      |
| <b>Variation de trésorerie</b>      | <b>27 881</b>         | <b>-19 045</b>        | <b>8 836</b> |

## 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 2023 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 22 mars 2024 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2024.

#### 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 METHODES 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 l'IASB (International Accounting Standards Board) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire à ses opérations à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le Groupe HEXAOM a décidé de ne pas appliquer les normes publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne et applicables par anticipation dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou pouvant être appliqués par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023**

| Norme   | Date d'application |          | Incidences                     |
|---|--------------------|----------|--------------------------------|
|   | UE *               | Groupe   |                                |
| IFRS 17 et amendements liés - Contrats d'assurance  | 01/01/23           | 01/01/23 | Sans incidence sur les comptes |
| IFRS 17 et IFRS 9 - Première application - informations comparatives                                    | 01/01/23           | 01/01/23 | Sans incidence sur les comptes |
| Amendements à IAS 1 et Practice Statement 2 - Informations à fournir sur les méthodes comptables        | 01/01/23           | 01/01/23 | Sans incidence sur les comptes |
| Amendements à IAS 8 - Définition des estimations comptables   | 01/01/23           | 01/01/23 | Sans incidence sur les comptes |
| Amendements à IAS 12 - Impôt différé relatifs aux actifs et passifs résultants d'une transaction unique | 01/01/23           | 01/01/23 | Sans incidence sur les comptes |
| Amendements à IAS 12 - Réforme fiscale internationale - Modèle de règles du Pilier 2                    | 01/01/23           | 01/01/23 | Sans incidence sur les comptes |
| Amendements à IAS 1 - Classement des passifs en tant que courants ou non courants                       | 01/01/24           | 01/01/24 | Sans incidence sur les comptes |
| Amendements à IFRS 16 - Passif de location dans le cadre d'une cession-bail                             | 01/01/24           | 01/01/24 | 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 l'IASB mais non encore approuvées par l'Union Européenne**

| Norme  | Date d'application IASB * | Impacts Groupe Attendus        |
|--|---------------------------|--------------------------------|
| Modifications d'IAS 7 et d'IFRS 7 - Accords de financement de fournisseurs | 01/01/24                  | Sans incidence sur les comptes |
| Modifications d'IAS 21 - Absence de convertibilité                         | 01/01/25                  | Sans incidence sur les comptes |

\* applicable aux exercices ouverts à compter de la date indiquée dans cette colonne

#### 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 2023, 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 2.2.17) reposant sur la marge prévisionnelle et le degré d'avancement de chaque chantier,
- les provisions (note 2.2.16) : 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 4.14) : 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'estimation de la dette liée aux acquisitions à venir sur les titres Claimo.

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

présupposé exister lorsque la société mère détient, directement ou indirectement, le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles 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 et entreprises associées

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.

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 coentreprises et les entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence : la participation dans une coentreprise ou 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

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 2.2.19.

#### *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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2004. Pour les acquisitions antérieures au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2010**

Les regroupements d'entreprises intervenus à compter du 1<sup>er</sup> 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.

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 sont valorisées à la valeur actualisée du prix d'exercice.

#### Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2.2.13). Le coût des

immobilisations corporelles au 1<sup>er</sup> 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 Droits d'utilisation

La norme IFRS 16 "Contrats de location" est obligatoirement applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Les principaux effets de l'application de la norme 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 d'un actif identifié a profondément changé la comptabilisation de ces contrats dans les états financiers. La norme introduit ainsi 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. Au-delà de l'impact de présentation au bilan, le compte de résultat est aussi impacté. La charge d'exploitation correspondant aux loyers versés est remplacée par une charge d'amortissement ainsi que par une charge d'intérêt. Au tableau de flux de trésorerie, les flux d'investissement 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 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<sup>er</sup> janvier 2023 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 durée, et du risque de crédit du Groupe pour cette même durée.

### 2.2.11 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.

### 2.2.12 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 2.2.17. 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.

### 2.2.13 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.

#### 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 prêtes 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.

### 2.2.14 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.

### 2.2.15 Avantages au personnel

Les collaborateurs 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 collaborateurs 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 1<sup>ère</sup> catégorie.

#### Paielements 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.



### 2.2.16 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 limitées. Par ailleurs, sur le secteur de la maison individuelle, la durée moyenne de construction (12 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.

### 2.2.17 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.

### 2.2.18 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.

### 2.2.19 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.

### 2.2.20 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.

### 2.2.21 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. La norme IFRS 5 a été appliquée au cours de l'exercice 2023 et fait l'objet d'une note dédiée en 1.3 de la présente annexe.

### 2.2.22 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.

### 2.2.23 Secteurs opérationnels

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 effectue 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 2023

| Raison sociale                  | Activité       | Siège   | Siret             | % Intérêt | Méth. Conso |
|---------------------------------|----------------|---|-------------------|-----------|-------------|
| Hexaom                          | Construction   | 2, rte 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 Ile et Vil. | Construction   | 32b, rue de Rennes - 35510 CESSON SEVIGNE               | 487 606 626 00017 | 100,00    | IG          |
| Maisons de l'Avenir 56-44       | 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 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          |
| PCA Maisons                     | Construction   | Route de la Seyne - 83190 OLLIOULES                     | 340 743 632 00077 | 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 Jambert                 | Construction   | 142 avenue Victor Châtenay - 49100 ANGERS               | 344 023 502 00034 | 100,00    | IG          |
| Les Maisons de Stéphanie        | Construction   | 78 avenue de Beauguillard - 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          |
| Bati Soft Entreprise            | Construction   | 110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX          | 908 611 437 00017 | 100,00    | IG          |
| Batex                           | Construction   | 3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE             | 478 714 918 00016 | 100,00    | IG          |
| Bermax Construction             | Construction   | 267, Rte de St Jean d'Angély - 16710 ST YRIEIX/CHARENTE | 428 5811 44 00030 | 100,00    | IG          |
| Maine Construction              | Construction   | Boulevard Pierre Lefaucheux - 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   | 267, Rte de St Jean d'Angély - 16710 ST YRIEIX/CHARENTE | 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          |
| ACCO 17                         | Construction   | 110 route Nationale - 17220 LA JARNE                    | 394 203 970 00071 | 100,00    | IG          |
| Les Toits de France             | Construction   | 20 rue Maurice Monti - 30000 NIMES                      | 329 690 226 00041 | 100,00    | IG          |
| Camif Habitat                   | Rénovation     | 27 impasse Lazare Carnot - 79180 CHAURAY                | 410 362 685 00035 | 100,00    | IG          |
| ITF                             | Rénovation     | 27 impasse Lazare Carnot - 79180 CHAURAY                | 429 804 818 00061 | 100,00    | IG          |
| FCH                             | Rénovation     | 27 impasse Lazare Carnot - 79180 CHAURAY                | 982 002 024 00015 | 100,00    | IG          |
| Hexareso                        | Rénovation     | 27 impasse Lazare Carnot - 79180 CHAURAY                | 980 733 463 00015 | 100,00    | IG          |
| ADC Invest                      | Holding        | 2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON                       | 827 787 961 00016 | 100,00    | IG          |
| Foncière Résidences             | Prom. Immob.   | 4, rte 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 | 50,00     | IG          |
| Amex                            | Prom. Immob.   | 3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE             | 422 966 465 00011 | 100,00    | IG          |
| Marguerite                      | Prom. Immob.   | 35 square Raymond Aron - 76130 MONT SAINT AIGNAN        | 842 401 630 00012 | 50,00     | IG          |
| Le Clos Chevalier               | Prom. Immob.   | 3, rue de la scierie - 76530 GRAND COURONNE             | 912 890 79 500012 | 50,00     | IG          |
| La Garonnette                   | 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 | 75,00     | IG          |
| Innovio                         | Prom. Immob.   | 2 route d'Ancinnes - 61000 ALENCON                      | 538 301 144 00027 | 75,00     | IG          |
| Vence Azur                      | Prom. Immob.   | Espace Charlotte - 83260 LA CRAU                        | 800 207 425 00011 | 75,00     | IG          |
| Clos Cécile                     | Prom. Immob.   | Espace Charlotte - 83260 LA CRAU                        | 805 097 466 00017 | 100,00    | IG          |
| Le Carré des Vignes             | Prom. Immob.   | Espace Charlotte - 83260 LA CRAU                        | 814 749 099 00010 | 100,00    | IG          |
| Modernium                       | Prom. Immob.   | Espace Charlotte - 83260 LA CRAU                        | 800 500 191 00013 | 100,00    | IG          |
| Mélusine                        | Prom. Immob.   | Espace Charlotte - 83260 LA CRAU                        | 803 698 794 00010 | 100,00    | IG          |
| Florette                        | Prom. Immob.   | 4, rte 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.   | Rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES                    | 825 021 439 00021 | 100,00    | IG          |
| Promoteur de l'Ouest            | Prom. Immob.   | 145, B Bd André Sautel - 17000 LA ROCHELLE              | 514 035 997 00022 | 100,00    | IG          |
| Anvisou                         | Prom. Immob.   | 145, B Bd André Sautel - 17000 LA ROCHELLE              | 879 394 260 00035 | 100,00    | IG          |
| Hibana                          | Prom. Immob.   | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS                 | 839 538 063 00018 | 51,00     | IG          |
| Hibana Immobilier               | Prom. Immob.   | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS                 | 922 122 940 00013 | 75,01     | IG          |
| BF3 Bagneux                     | Prom. Immob.   | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS                 | 840 199 525 00014 | 25,50     | IG          |
| 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          |
| Gagny 40-44 Barbusse            | Prom. Immob.   | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS                 | 882 047 715 00017 | 40,80     | IG          |

| Raison sociale            | Activité           | Siège  | Siret             | % Intérêt | Méth. Conso |
|---------------------------|--------------------|--|-------------------|-----------|-------------|
| Gagny 49-51 Barbusse      | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 882 101 207 00018 | 40,80     | IG          |
| Ivry 5-8 Henri Pourchasse | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 882 286 271 00011 | 75,01     | IG          |
| Marly 23 rue Paul Leplat  | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 883 544 082 00018 | 75,01     | IG          |
| Pantin Quai de l'Aisne    | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 891 639 452 00012 | 75,01     | IG          |
| Clichy 5 Belfort          | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 888 698 313 00010 | 75,01     | IG          |
| Houilles 3 Justice        | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 890 473 069 00015 | 75,01     | IG          |
| Marly 16 Saint Germain    | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 900 418 724 00010 | 100,00    | IG          |
| Bondy 199 Rosny           | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 907 657 548 00018 | 80,00     | IG          |
| Ivry Lot 9                | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 910 302 249 00016 | 75,01     | IG          |
| Montmorency 100 Domont    | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 911 522 803 00012 | 75,01     | IG          |
| Saint-Germain-En-Laye Frq | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 898 872 015 00026 | 100,00    | IG          |
| Argenteuil Laugier 2      | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 980 104 467 00017 | 100,00    | IG          |
| Pantin Etienne Hugo       | Prom. Immob.       | 44 Rue de la Bienfaisance - 75008 PARIS          | 922 413 919 00015 | 100,00    | IG          |
| Claimo                    | Prom. Immob.       | 4 rue du Pré Médard - 86280 ST BENOIT            | 484 268 347 00024 | 100,00    | IG          |
| Les Loges Terrains        | Prom. Immob.       | 4 rue du Pré Médard - 86280 ST BENOIT            | 753 017 524 00020 | 100,00    | IG          |
| Le Petit Yversais         | Prom. Immob.       | 4 rue du Pré Médard - 86280 ST BENOIT            | 824 503 957 00014 | 100,00    | IG          |
| Vivaprom                  | Prom. Immob.       | 4 rue du Pré Médard - 86280 ST BENOIT            | 790 301 444 00028 | 100,00    | IG          |
| Vélodrome                 | Prom. Immob.       | 4 rue du Pré Médard - 86280 ST BENOIT            | 880 495 916 00012 | 100,00    | 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 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          |
| SEP Ytem Ban              | Aménagement        | 355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST     |                   | 50,00     | IG          |
| Le Margeon                | Aménagement        | 355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST     | 877 941 138 00019 | 25,00     | ME          |
| Le Domaine de Bellevue    | Aménagement        | 355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST     | 852 312 131 00018 | 30,00     | IG          |
| 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          |
| SEP SYAA                  | Aménagement        | 355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST     |                   | 50,00     | IG          |
| La Madone                 | Aménagement        | 355 allée Jacques Monod - 69800 SAINT PRIEST     | 890 173 933 00015 | 50,00     | IG          |
| SEP Terres Nobles Ytem    | Aménagement        | 2 ter Montée du Roy - 69780 TOUSSIEU             |                   | 30,00     | IG          |
| Segime                    | Aménagement        | 110 av. du Peyrou-33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX   | 848 704 441 00015 | 100,00    | IG          |
| Lotisseur de l'Ouest      | Aménagement        | 145, B Bd André Sautel - 17000 LA ROCHELLE       | 514 990 514 00028 | 100,00    | IG          |
| DP Aménagements           | Aménagement        | 17 chemin de la Mer - 14113 CRICQUEBOEUF         | 884 571 175 00014 | 0,05      | NC          |
| Hexaom Services           | Prest. de services | 2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON                | 793 531 823 00011 | 100,00    | IG          |
| Plan Urba Services        | Prest. de services | 4 rue du Pré Médard - 86280 ST BENOIT            | 528 606 361 00020 | 100,00    | IG          |
| CMP                       | Commercialisation  | 15 Rue du Gal Lionel de Marmier - 31300 TOULOUSE | 414 631 275 00073 | 100,00    | IG          |
| Sarl PR Immo              | Loc. Immob.        | 110 route Nationale - 17220 LA JARNE             | 484 547 245 00031 | 100,00    | IG          |
| Hexasemm                  | Loc. Immob.        | 18 rue des Métiers - 68000 COLMAR                | 912 088 390 00014 | 51,00     | IG          |
| Groupe Hexaom             | Serv. admin.       | 2, rte 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          |
| ITF Immo                  | Serv. admin.       | 2 route d'Ancinnes - 61000 ALENÇON               | 913 327 905 50010 | 33,00     | ME          |

## NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

### 4.1 Immobilisations incorporelles

| (K€)                                       | 2023         |                    |              | 2022         |                    |              |
|--|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|
|  | Brut         | Dépréc. & amortis. | Net          | Brut         | Dépréc. & amortis. | Net          |
| Concessions, brevets et droits assimilés   | 5 134        | (4 136)            | 998          | 7 041        | (5 240)            | 1 801        |
| Autres immobilisations incorporelles       | 2 769        | (324)              | 2 445        | 2 186        | (300)              | 1 887        |
| <b>Total immobilisations incorporelles</b> | <b>7 903</b> | <b>(4 459)</b>     | <b>3 445</b> | <b>9 227</b> | <b>(5 539)</b>     | <b>3 689</b> |

| (K€)                                     | Solde au 31/12/22 | Mvts acquisit. | Cessions et réductions diverses | Dotations    | Var. de périmètre et autres | Solde au 31/12/23 |
|--|-------------------|----------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|
| Concessions, brevets et droits assimilés | 1 801             | 177            | (12)                            | (406)        | (561)                       | 998               |
| Autres immobilisations incorporelles     | 1 887             | 140            | (94)                            | (66)         | 578                         | 2 445             |
| <b>Valeurs nettes</b>                    | <b>3 689</b>      | <b>317</b>     | <b>(106)</b>                    | <b>(472)</b> | <b>17</b>                   | <b>3 445</b>      |

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 2023, 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 31/12/2023

| Brut                        | Valeur brute | Dépréciation | Valeur nette |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 01/01/2022                  | 128 490      | 5 600        | 122 890      |
| Changements de périmètre    |              |              |              |
| Ajustements prix de cession |              |              |              |
| Cession filiale             |              |              |              |
| Perte de valeur (dotation)  |              | 31 150       | (31 150)     |
| 31/12/2022                  | 128 490      | 36 750       | 91 741       |
| <b>Flux 2023</b>            |              |              |              |
| Changements de périmètre    | (36 750) *   | (36 750) *   | -            |
| Ajustements prix de cession | 489          |              | 489          |
| Cession filiale             |              |              | -            |
| Perte de valeur (dotation)  |              | 3 642        | (3 642)      |
| 31/12/2023                  | 92 230       | 3 642        | 88 588       |

\* Concerne ATELIER DES COMPAGNONS.

### Répartition de la valeur nette du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT) et secteurs opérationnels

| Goodwill net                  | 31/12/2023    | Construction  | Promotion<br>Aménagement | Rénovation<br>B to C | Rénovation<br>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                |                      |
| Groupe Plaire                 | 10 397        | 10 397        |                          |                      |                      |
| Groupe Claimo                 | 11 076        |               | 11 076                   |                      |                      |
| Goodwill inférieurs à 4 M€    | 35 048        | 33 712        | 975                      | 361                  |                      |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>88 588</b> | <b>66 538</b> | <b>12 051</b>            | <b>9 999</b>         |                      |

### 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.

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 des UGT du Groupe, 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 2023 sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management et par le Conseil d'Administration du 22 février 2024 en tenant compte, pour la première année, du carnet de commandes existant à fin 2023, et pour la deuxième année, des prévisions de vente de l'exercice 2024.

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 sans taux de croissance à long terme, 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 2023. Il s'établit à 9,9 % après impôt. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de marché de 6,2% et une prime de risque (Beta) de 0,87.

Cet exercice a conduit à comptabiliser une charge de dépréciation des goodwill d'un montant de 3,6 M€ sur l'exercice 2023.

Pour chaque UGT, des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux d'actualisation, taux de rentabilité opérationnelle) prises individuellement ou en utilisant des scénarii de variations combinées du taux d'actualisation et du taux de rentabilité opérationnelle (hypothèses basées sur une diminution du taux de rentabilité opérationnelle 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 2023. Ces analyses de sensibilité ont fait apparaître des scénarii probables dans lesquels la valeur recouvrable de l'UGT Construction uniquement (dans un contexte de tension sur ce marché) deviendrait inférieure à la valeur comptable des actifs testés, nécessitant alors une dépréciation de ceux-ci :

| (K€)   | Total   |
|--|---------|
| Diminution du taux de rentabilité opérationnelle de 1 point (sur le flux de la valeur terminale) | -1 751  |
| Augmentation du taux d'actualisation de 1 point  | -1 312  |
| Combinaison des deux scénarii  | - 4 515 |



#### 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€)                                     | 2023          |                    |               | 2022          |                    |               |
|--|---------------|--------------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
|  | Brut          | Dépréc. & amortis. | Net           | Brut          | Dépréc. & amortis. | Net           |
| Terrains et constructions                | 37 335        | (10 300)           | 27 035        | 34 251        | (9 414)            | 24 836        |
| Installations, matériels et outillage    | 1 339         | (1 057)            | 282           | 1 582         | (1 304)            | 278           |
| Autres immobilisations corporelles       | 35 298        | (25 597)           | 9 701         | 36 209        | (25 245)           | 10 964        |
| Autres immo. corp. en location financ.   | -             | -                  | -             | -             | -                  | -             |
| Immobilisations en cours                 | 6 313         | -                  | 6 313         | 6 516         | -                  | 6 516         |
| <b>Total immobilisations corporelles</b> | <b>80 285</b> | <b>(36 954)</b>    | <b>43 331</b> | <b>78 557</b> | <b>(35 963)</b>    | <b>42 594</b> |

| (K€)                                   | Solde au 31/12/22 | Mvts acquisit. | Cessions et réductions diverses | Dotations      | Var. de périmètre et autres | Solde au 31/12/23 |
|--|-------------------|----------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Terrains et constructions              | 24 836            | 3 102          | -                               | (903)          | -                           | 27 035            |
| Installations, matériels et outillage  | 278               | 133            | (13)                            | (98)           | (18)                        | 282               |
| Autres immobilisations corporelles     | 10 964            | 2 716          | (588)                           | (3 062)        | (330)                       | 9 701             |
| Autres immo. corp. en location financ. | -                 | -              | -                               | -              | -                           | -                 |
| Immobilisations en cours               | 6 516             | 4 345          | (3 883)                         | -              | (664)                       | 6 313             |
| <b>Valeurs nettes</b>                  | <b>42 594</b>     | <b>10 296</b>  | <b>(4 484)</b>                  | <b>(4 063)</b> | <b>(1 012)</b>              | <b>43 331</b>     |

#### 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€)                        | 2023          |                    |               | 2022          |                    |               |
|-----------------------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
|                             | Brut          | Dépréc. & amortis. | Net           | Brut          | Dépréc. & amortis. | Net           |
| Terrains et bâtiments       | 42 367        | (25 401)           | 16 967        | 45 611        | (25 090)           | 20 521        |
| Autres droits d'utilisation | 9 648         | (5 044)            | 4 604         | 12 464        | (5 947)            | 6 517         |
| <b>Total</b>                | <b>52 015</b> | <b>(30 445)</b>    | <b>21 570</b> | <b>58 075</b> | <b>(31 037)</b>    | <b>27 038</b> |

La variation du solde net des droits d'utilisation au cours de l'exercice est constituée des éléments suivants :

| (K€)                              | Solde au 31/12/22 | Nouveaux contrats | Modif. Hypothèses | Dotations      | Fins et résiliations anticipées | Var. de périmètre et autres | Solde au 31/12/23 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Terrains et constructions         | 20 521            | 2 862             | 194               | (6 211)        | 71                              | (471)                       | 16 967            |
| Autres droits d'utilisation       | 6 517             | 1 855             | 378               | (2 724)        | (353)                           | (1 069)                     | 4 604             |
| <b>Total droits d'utilisation</b> | <b>27 038</b>     | <b>4 717</b>      | <b>572</b>        | <b>(8 934)</b> | <b>(282)</b>                    | <b>(1 540)</b>              | <b>21 570</b>     |

Le montant des charges de l'exercice se rapportant aux contrats de location à court terme et aux actifs de faible valeur, pour lesquels l'exemption prévue par la norme a été appliquée, s'élève à 1 524 K€. Il concerne principalement des couts de location de courte durée de matériel à destination des chantiers.

##### 4.4.2 Dettes locatives

Les dettes locatives se décomposent ainsi :

| (K€)                             | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Dettes locatives à plus d'un an  | 14 917        | 18 529        |
| Dettes locatives à moins d'un an | 6 532         | 8 403         |
| <b>Total</b>                     | <b>21 449</b> | <b>26 932</b> |

La variation des dettes locatives au cours de l'exercice est constituée des éléments suivants :

| (K€)                              | Solde au 31/12/22 | Nouveaux contrats | Modif. Hypothèses | Rembour-sement | Fins et résiliations anticipées | Variation des intérêts courus | Var. de périmètre et autres | Solde au 31/12/23 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Terrains et constructions         | 20 549            | 2 862             | 311               | (5 971)        | (605)                           | (3)                           | (199)                       | 16 941            |
| Autres droits d'utilisation       | 6 383             | 1 855             | 341               | (3 246)        | (120)                           | (0)                           | (703)                       | 4 508             |
| <b>Total droits d'utilisation</b> | <b>26 932</b>     | <b>4 717</b>      | <b>652</b>        | <b>(9 217)</b> | <b>(725)</b>                    | <b>(4)</b>                    | <b>(902)</b>                | <b>21 449</b>     |

#### 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'euros)   | Gephimo    | Propriété Familiale | Combes | Innovio | Vence Azur | Clos Cécile | Sep Sya | Sep Asy | Le Margeon | Pym        | ITFI     | La Garonnette | Total        |
|-------------------------|------------|---------------------|--------|---------|------------|-------------|---------|---------|------------|------------|----------|---------------|--------------|
| <b>31/12/2021</b>       | <b>297</b> | -                   | -      | -       | -          | -           | -       | -       | -          | <b>941</b> | -        | <b>156</b>    | <b>1 393</b> |
| Variations de périmètre |            |                     |        |         |            |             |         |         |            |            |          |               | -            |
| Autres variations       | 1          |                     |        |         |            |             |         | 10      | (39)       | (0)        | 0        | 1             | (27)         |
| Reclassement            |            |                     |        |         | 22         | 3           |         | (10)    |            |            | 2        |               | 16           |
| Quote-part de résultat  |            |                     |        |         | (22)       | (3)         |         |         | 346        |            | (2)      | (0)           | 320          |
| Dividendes reçus        |            |                     |        |         |            |             |         |         |            |            |          | (140)         | (140)        |
| <b>31/12/2022</b>       | <b>298</b> | -                   | -      | -       | -          | -           | -       | -       | <b>308</b> | <b>940</b> | -        | <b>17</b>     | <b>1 563</b> |
| Variations de périmètre |            |                     |        |         |            |             |         |         |            |            |          |               | -            |
| Autres variations       | 17         |                     |        |         |            |             |         |         |            |            |          |               | 17           |
| Reclassement            |            |                     |        |         |            |             |         |         |            |            |          |               | -            |
| Quote-part de résultat  | (59)       |                     |        |         |            |             |         |         | 32         |            | 2        |               | (24)         |
| Dividendes reçus        |            |                     |        |         |            |             |         |         | (165)      |            |          |               | (165)        |
| <b>31/12/2023</b>       | <b>256</b> | -                   | -      | -       | -          | -           | -       | -       | <b>175</b> | <b>940</b> | <b>2</b> | <b>17</b>     | <b>1 389</b> |

#### 4.6 Autres actifs financiers

| (K€)                                  |              |                    | 2023         |              | 2022               |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|
|                                       | Brut         | Dépréc. & amortis. | Net          | Brut         | Dépréc. & amortis. | Net          |
| Prêts                                 | 148          |                    | 148          | 157          |                    | 157          |
| Autres actifs financiers              | 1 500        | (46)               | 1 454        | 1 690        |                    | 1 690        |
| <b>Total Autres actifs financiers</b> | <b>1 648</b> | <b>(46)</b>        | <b>1 601</b> | <b>1 847</b> |                    | <b>1 847</b> |

| (K€)                                  | Solde au 31/12/22 | Mvts acquisit. et cessions | Cessions et réductions diverses | Dotations   | Var. de périmètre et autres | Solde au 31/12/23 |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------|
| Prêts                                 | 157               |                            | (9)                             |             |                             | 148               |
| Autres actifs financiers              | 1 690             | 351                        | (230)                           | (46)        | (312)                       | 1 454             |
| <b>Total Autres actifs financiers</b> | <b>1 847</b>      | <b>351</b>                 | <b>(239)</b>                    | <b>(46)</b> | <b>(312)</b>                | <b>1 601</b>      |

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               | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Provisions non déductibles    | 1 359        | 1 166        |
| Participation des salariés    | 573          | 48           |
| Activation déficits           | 8 020        | 2 322        |
| Frais d'acquisition de titres | 2            | 4            |
| Réévaluation d'actifs         | (102)        | (102)        |
| Impacts IFRIC 21              | (201)        | (203)        |
| Autres                        | 114          | 260          |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>9 765</b> | <b>3 494</b> |
| <b>Dont :</b>                 |              |              |
| Impôts différés actif         | 9 834        | 6 345        |
| Impôts différés passif        | 70           | 2 851        |

#### Délai de récupération des impôts différés actifs

| K€                     | Moins de 1 an | 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Total |
|------------------------|---------------|-----------|---------------|-------|
| Impôts différés actifs | 5 888         | 3 269     | 677 *         | 9 834 |

\* Constitué principalement d'impôts différés sur avantages au personnel.

#### 4.8 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2023, ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent, se présentent ainsi :

| Stocks                         | 31/12/2023    |                |               | 31/12/2022    |                |               |
|--------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                                | Brut          | Dép.           | Net           | Brut          | Dép.           | Net           |
| Terrains                       | 37 842        | (766)          | 37 076        | 37 499        | (804)          | 36 695        |
| Encours de production de biens | 48 581        | (346)          | 48 235        | 40 700        | (340)          | 40 360        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>86 423</b> | <b>(1 111)</b> | <b>85 311</b> | <b>78 199</b> | <b>(1 144)</b> | <b>77 055</b> |

La variation des encours de production est principalement liée à l'augmentation de la durée d'écoulement des stocks de l'activité Promotion Immobilière dans le contexte de crise immobilière actuel.

#### 4.9 Créances clients

| Clients                                     | 31/12/2023     |                |                | 31/12/2022     |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | Brut           | Dép.           | Net            | Brut           | Dép.           | Net            |
| Créances clients sur contrat en cours (net) | 117 913        |                | 117 913        | 128 220        |                | 128 220        |
| Créances clients sur contrats facturés      | 35 490         | (2 886)        | 32 604         | 94 271         | (7 086)        | 87 185         |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>153 403</b> | <b>(2 886)</b> | <b>150 517</b> | <b>222 492</b> | <b>(7 086)</b> | <b>215 405</b> |

La baisse de ce poste est principalement liée à la déconsolidation de l'activité rénovation B2B.

| Ventilation des créances clients par ancienneté | Brut           | Dépréciation   | Net            |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Non échu  | 124 545        |                | 124 545        |
| 1 à 30 jours                                    | 1 465          |                | 1 465          |
| 30 à 60 jours                                   | 873            |                | 873            |
| 60 à 90 jours                                   | 704            |                | 704            |
| Plus de 90 jours                                | 25 816         | (2 886)        | 22 930         |
| <b>Total</b>                                    | <b>153 403</b> | <b>(2 886)</b> | <b>150 517</b> |

| Décomposition créances sur contrats en cours | 31/12/2023    | 31/12/2022    | Variation      |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Créances clients sur contrats en cours       | 853 423       | 701 444       | 151 979        |
| Acomptes reçus                               | (771 130)     | (617 872)     | (153 258)      |
| <b>SOLDE</b>                                 | <b>82 293</b> | <b>83 572</b> | <b>(1 279)</b> |
| Soldes débiteurs (actifs)                    | 117 913       | 135 884       | (17 971)       |
| Soldes créditeurs (passifs)                  | (35 619)      | (52 312)      | 16 693         |

Les prestations faisant l'objet d'un contrat en cours mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent à 645 M€ au 31 décembre 2023.

#### 4.10 Autres actifs courants

Le poste « Autres actifs courants » au 31 décembre 2023, ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent, se présentent ainsi :

| (K€)  | 31/12/2023    | 31/12/2022     | Variation       | dont variat°<br>périmètre |
|---|---------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| Etat - créances de TVA                          | 23 731        | 27 674         | - 3 943         | - 1 225                   |
| Etat - autres créances                          | 95            | 301            | - 205           | - 152                     |
| Acomptes versés sur ventes portefeuille         | 209           | 84             | + 125           |                           |
| Avances partenaires foncier                     | 6 033         | 1 867          | + 4 166         |                           |
| Avoirs à recevoir                               | 1 994         | 3 470          | - 1 475         | - 211                     |
| Fournisseurs débiteurs                          | 9 762         | 8 702          | + 1 060         | - 1 663                   |
| Autres créances - Personnel                     | 426           | 554            | - 128           | - 43                      |
| Autres créances - Organismes sociaux            | 289           | 384            | - 96            | - 37                      |
| Autres créances - Assurance                     | 1 401         | 1 779          | - 378           |                           |
| Charges constatées d'avance                     | 3 717         | 4 719          | - 1 003         | - 912                     |
| Autres débiteurs                                | 4 701         | 16 706         | - 12 005        | - 4 678                   |
| Coûts d'obtention activés sur contrats en cours | 28 061        | 42 312         | - 14 250        |                           |
| <b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>                  | <b>80 419</b> | <b>108 551</b> | <b>- 28 132</b> | <b>- 8 921</b>            |

#### 4.11 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

| (K€)                            | 31/12/2023     | 31/12/2022     | Variation    | dont variat°<br>périmètre |
|---------------------------------|----------------|----------------|--------------|---------------------------|
| Valeurs mobilières de placement | 58 956         | 37 355         | 21 601       | - 30                      |
| Disponibilités                  | 100 201        | 121 285        | -21 083      | - 3 417                   |
| <b>TOTAL TRESORERIE</b>         | <b>159 158</b> | <b>158 640</b> | <b>+ 518</b> | <b>- 3 447</b>            |

Les valeurs mobilières de placement sont principalement composées de placements à terme dont le rendement et le capital sont garantis.

**Actifs financiers par catégories**

| 2023 (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 | Place-ments détenus jusqu'à leur échéance |         |
| Autres actifs financiers non courants   |  |                                   |               |  | 1 648             |   | 1 648   |
| Clients et autres débiteurs             |  |                                   |               |  | 230 936           |   | 230 936 |
| Autres actifs financiers courants       |  |                                   |               |  |                   |   | -       |
| Instrum. financiers dérivés change      |  |                                   |               |  |                   |   | -       |
| Instrum. financiers dérivés de taux     |  |                                   |               |  |                   |   | -       |
| Actifs financiers de gestion de tréso   |  |                                   |               |  |                   |   | -       |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie |  |                                   |               |  | 159 158           |   | 159 158 |

| 2022 (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 | Place-ments détenus jusqu'à leur échéance |         |
| Autres actifs financiers non courants   |  |                                   |               |  | 1 847             |   | 1 847   |
| Clients et autres débiteurs             |  |                                   |               |  | 323 957           |   | 323 957 |
| Autres actifs financiers courants       |  |                                   |               |  |                   |   | -       |
| Instrum. financiers dérivés change      |  |                                   |               |  |                   |   | -       |
| Instrum. financiers dérivés de taux     |  |                                   |               |  |                   |   | -       |
| Actifs financiers de gestion de tréso   |  |                                   |               |  |                   |   | -       |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie |  |                                   |               |  | 158 640           |   | 158 640 |

**4.12 Capitaux propres consolidés**

Au 31 décembre 2023, le capital social de HEXAOM SA est constitué de 6 937 593 actions ordinaires, entièrement libérées d'une valeur nominale de 0,18 €.

| (K€)   | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--|----------------|----------------|
| Capital social                                 | 1 250          | 1 250          |
| Prime d'émission                               | 7 021          | 7 021          |
| Réserve légale                                 | 125            | 125            |
| Réserves réglementées                          |                |                |
| Réserves du groupe                             | 171 350        | 209 356        |
| Report à nouveau                               | 0              | 1 868          |
| Résultat groupe                                | 32 723         | -31 366        |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b> | <b>212 469</b> | <b>188 254</b> |

Les variations relatives à ce poste ont été détaillées dans le tableau « variation des capitaux propres ». Ces variations sont essentiellement liées au résultat de l'exercice.

**Variations de capitaux propres liées aux transactions avec les actionnaires**

| (K€)                        | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variation |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| Actions d'auto-contrôle (1) | 19         | 17         | 3         |
| <b>TOTAL</b>                | <b>19</b>  | <b>17</b>  | <b>3</b>  |

(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 2023, la société HEXAOM détient 85 568 actions propres pour un montant de 1 639 K€.

**Dividendes**

Le montant des dividendes versés par la société mère est le suivant :

|                                      | Exercice 2023 | Exercice 2022 | Exercice 2021 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Dividende versé (K€) *               |               | 9 782,0       | 8 117,0       |
| Soit, par actions ordinaires (€uros) |               | 1,41          | 1,17          |

\* 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                            | 31/12/2023      | 31/12/2022      |
|--|-----------------|-----------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie    | 159 158         | 158 640         |
| Actifs financiers de gestion de trésorerie | -               | -               |
| <b>Trésorerie active (A)</b>               | <b>159 158</b>  | <b>158 640</b>  |
| Dettes financières non courantes *         | 28 572          | 49 789          |
| Dettes financières courantes *             | 49 578          | 66 558          |
| <b>Endettement brut (B)</b>                | <b>78 150</b>   | <b>116 348</b>  |
| <b>Endettement net (B)-(A)</b>             | <b>(81 008)</b> | <b>(42 292)</b> |

\* La variation des dettes financières est notamment due à la déconsolidation de l'activité Rénovation B2B.

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2023 :

| (K€)   | 31/12/2023    | Part à<br>- d'un an | De 1 à 5 ans  | A + de<br>5 ans |
|--|---------------|---------------------|---------------|-----------------|
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 50 430        | 22 661              | 25 399        | 2 370           |
| Concours bancaires                           | 23 846        | 23 846              |               |                 |
| Fonds de participations                      | 1 320         | 516                 | 804           |                 |
| Intérêts courus                              | 97            | 97                  |               |                 |
| Autres emprunts et dettes financières        | 2 457         | 2 457               |               |                 |
| <b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>              | <b>78 150</b> | <b>49 578</b>       | <b>26 203</b> | <b>2 370</b>    |

Tous les emprunts ont été contractés en euros (aucune exposition au risque de change). Par ailleurs, ils 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<br>départ en<br>retraite | Médailles<br>d'honneur du<br>travail | Total avantages<br>au personnel |
|------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>01/01/2022</b>                  | <b>3 649</b>                           | <b>187</b>                           | <b>3 836</b>                    |
| Changements de périmètre           |  |                                      |                                 |
| Dotations                          | 553                                    |                                      | 553                             |
| Autres éléments du résultat global | (2 031)                                |                                      | (2 031)                         |
| Reprises utilisées                 | (85)                                   | (47)                                 | (132)                           |
| Reprises non utilisées             |  |                                      |                                 |
| <b>31/12/2022</b>                  | <b>2 086</b>                           | <b>140</b>                           | <b>2 225</b>                    |
| <b>Flux 2023</b>                   |  |                                      |                                 |
| Changements de périmètre           | (204)                                  |                                      | (204)                           |
| Dotations                          | 417                                    | 3                                    | 420                             |
| Autres éléments du résultat global | 146                                    |                                      | 146                             |
| Reprises utilisées                 | (117)                                  |                                      | (117)                           |
| Reprises non utilisées             |  |                                      | -                               |
| <b>31/12/2023</b>                  | <b>2 328</b>                           | <b>143</b>                           | <b>2 470</b>                    |

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 2023 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19 et à l'interprétation IFRIC IC de 2021) dont les caractéristiques sont les suivantes :



**Principales hypothèses actuarielles**

|   | 31/12/23 | 31/12/22 | 31/12/21 | 31/12/20 | 31/12/19 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Taux d'actualisation                            | 3,27%    | 3,93%    | 1,25%    | 0,70%    | 1,20%    |
| Taux de rendement attendu des actifs du régime  | 3,27%    | 3,93%    | 1,25%    | 0,70%    | 1,20%    |
| Taux attendu d'augmentation future des salaires | 2,0%     | 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 : 42 % (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 0,5 million d'euros.

**Produits et charges comptabilisés au niveau de l'état du résultat global au titre des indemnités de fin de carrière**

| (K€)                                     | 31/12/23    | 31/12/22     | 31/12/21   | 31/12/20    | 31/12/19    |
|--|-------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| Coût des services rendus                 | -498        | -784         | 15         | -564        | -385        |
| Charges d'intérêt sur l'obligation       | -130        | -207         | -67        | -28         | -40         |
| Gains/pertes actuariels                  | -146        | 2 137        | -177       | -144        | -428        |
| Rendement attendu des actifs du régime   | 327         | 438          | 159        | 107         | 108         |
| <b>Produits et charges comptabilisés</b> | <b>-447</b> | <b>1 583</b> | <b>-70</b> | <b>-628</b> | <b>-745</b> |
| dont dotation nette aux provisions       |             |              |            |             |             |
| dont charges de personnel                | -301        | -553         | 107        | -485        | -317        |
| dont autres éléments du résultat global  | -146        | 2 137        | -177       | -144        | -428        |

**Montants comptabilisés au bilan au titre des indemnités de fin de carrière**

| (K€)                                    | 31/12/23     | 31/12/22     | 31/12/21     | 31/12/20     | 31/12/19     |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Valeur actualisée des obligations       | 4 026        | 3 977        | 5 278        | 4 537        | 3 984        |
| Juste valeur des actifs du régime       | -1 699       | -1 891       | -1 608       | -1 733       | -886         |
| <b>Déficit des régimes provisionnés</b> | <b>2 328</b> | <b>2 086</b> | <b>3 670</b> | <b>2 804</b> | <b>3 097</b> |

**Variations de la valeur actualisée de l'obligation au titre des indemnités de fin de carrière**

| (K€)   | 31/12/23     | 31/12/22     | 31/12/21     | 31/12/20     | 31/12/19     |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Obligation au titre des prest. définies à l'ouverture</b> | <b>3 977</b> | <b>5 278</b> | <b>4 537</b> | <b>3 984</b> | <b>3 342</b> |
| Coûts des services rendus au cours de l'exercice             | 498          | 784          | 782          | 564          | 385          |
| Coût financier (désactualisation)                            | 130          | 207          | 67           | 28           | 40           |
| Prestations versées  | -117         | -156         | -161         | -146         | -147         |
| Gains/pertes actuariels                                      | -257         | -2 137       | 54           | 49           | 330          |
| Variation de périmètre                                       | -204         |              |              | 59           | 33           |
| <b>Obligation au titre des prest. définies à la clôture</b>  | <b>4 026</b> | <b>3 977</b> | <b>5 278</b> | <b>4 537</b> | <b>3 984</b> |

**Variations de la valeur actualisée des actifs du régime des indemnités de fin de carrière**

| (K€)   | 31/12/23     | 31/12/22     | 31/12/21     | 31/12/20     | 31/12/19     |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouv.</b>   | <b>1 891</b> | <b>1 608</b> | <b>1 733</b> | <b>886</b>   | <b>1 023</b> |
| Cotisations versées par l'employeur                              | 1            | 1            |              | 981          |              |
| Prestations payées   | -117         | -156         | -161         | -146         | -147         |
| Rendement attendu des actifs du régime                           | 327          | 438          | 159          | 107          | 108          |
| Gains (pertes) actuariels  | -403         | -1           | -123         | -95          | -99          |
| <b>Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôt.</b> | <b>1 699</b> | <b>1 891</b> | <b>1 608</b> | <b>1 733</b> | <b>886</b>   |

**4.15 Provisions courantes**

| 2023 (K€)                         | 01/01/23      | Dotations    | Reprises utilisées | Reprises non utilisées | Variations de périm. et reclassement | 31/12/23      |
|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Litiges, contentieux (1)          | 14 342        | 6 059        | (2 935)            | (408)                  | (8 366)                              | 8 690         |
| S.A.V.                            | 4 330         | 2 045        | (1 222)            | (156)                  | (0)                                  | 4 997         |
| Autres provisions pour risques    | 744           | 389          |                    |                        | (777)                                | 356           |
| <b>Total provisions courantes</b> | <b>19 416</b> | <b>8 493</b> | <b>(4 157)</b>     | <b>(564)</b>           | <b>(9 143)</b>                       | <b>14 044</b> |
| (1) dont :                        |               |              |                    |                        |                                      |               |
| - provisions litiges chantiers    |               |              |                    |                        |                                      | 6 876         |
| - provisions litiges autres       |               |              |                    |                        |                                      | 1 814         |

| 2022 (K€)                         | 01/01/22      | Dotations     | Reprises utilisées | Reprises non utilisées | Variations de périm. et reclassement | 31/12/22      |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Litiges, contentieux (1)          | 7 959         | 8 809         | (1 927)            | (499)                  |                                      | 14 342        |
| S.A.V.                            | 3 624         | 2 381         | (1 546)            | (130)                  |                                      | 4 330         |
| Autres provisions pour risques    | 863           |               |                    |                        | (119)                                | 744           |
| <b>Total provisions courantes</b> | <b>12 446</b> | <b>11 190</b> | <b>(3 473)</b>     | <b>(629)</b>           | <b>(119)</b>                         | <b>19 416</b> |
| (1) dont :                        |               |               |                    |                        |                                      |               |
| - provisions litiges chantiers    |               |               |                    |                        |                                      | 12 025        |
| - provisions litiges autres       |               |               |                    |                        |                                      | 2 316         |

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€)                                      | 31/12/2023    | 31/12/2022    | Variation       | dont variat°<br>périmètre |
|---|---------------|---------------|-----------------|---------------------------|
| Acomptes clients sur chantiers en cours   | 35 619        | 52 312        | - 16 693        | - 10 351                  |
| Autres acomptes clients                   | 1 056         | 5 891         | - 4 835         |                           |
| <b>TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS</b> | <b>36 676</b> | <b>58 203</b> | <b>- 21 528</b> | <b>- 10 351</b>           |

Au regard de la durée des chantiers, les passifs sur contrat ont une échéance à moins d'un an dans la mesure où le Groupe estime qu'ils seront couverts par du chiffre d'affaires au cours de l'exercice suivant.

#### 4.17 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

| (K€)                 | 31/12/2023     | 31/12/2022     | Variation       | dont variat°<br>périmètre |
|----------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| Comptes fournisseurs | 179 698        | 219 034        | - 39 337        | - 38 627                  |
| Effets à payer       | 670            | 1 250          | - 580           |                           |
| <b>TOTAL</b>         | <b>180 367</b> | <b>220 284</b> | <b>- 39 917</b> | <b>- 38 627</b>           |

#### 4.18 Dettes fiscales et sociales

| (K€)                                     | 31/12/2023    | 31/12/2022    | Variation       | dont variat°<br>périmètre |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------------------|
| Etat - comptes de TVA                    | 45 082        | 57 164        | - 12 082        | - 12 376                  |
| Etat - Impôt société                     | 963           | 2 529         | - 1 565         | - 81                      |
| Etat - autres dettes                     | 1 644         | 1 311         | + 333           | - 240                     |
| Salariés et organismes sociaux           | 33 329        | 37 978        | - 4 649         | - 2 640                   |
| <b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b> | <b>81 018</b> | <b>98 982</b> | <b>- 17 964</b> | <b>- 15 341</b>           |

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 créditeurs courants

| (K€)                        | 31/12/2023    | 31/12/2022    | Variation      | dont variat°<br>périmètre |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------------------|
| Assurances                  | 1 836         | 422           | + 1 414        |                           |
| Autres créditeurs           | 16 856        | 9 911         | + 6 944        | - 22                      |
| Produits constatés d'avance | 713           | 452           | + 261          |                           |
| <b>TOTAL</b>                | <b>19 404</b> | <b>10 785</b> | <b>+ 8 619</b> | <b>- 22</b>               |

#### 4.20 Echéances des créances et des dettes

| (K€)                              | A 1 an au plus | A plus d'1 an | Total   |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Clients et autres débiteurs       | 232 700        | -             | 232 700 |
| Fournisseurs et autres créditeurs | 317 465        | -             | 317 465 |

#### 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€)                      | 31/12/2023   | 31/12/2022    |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Stocks                    | -8 565       | 1 377         |
| Clients                   | -10 574      | 6 948         |
| Fournisseurs              | -594         | 18 198        |
| Autres créances et dettes | 26 091       | -29 101       |
| <b>TOTAL</b>              | <b>6 359</b> | <b>-2 577</b> |

**Passifs financiers par catégories**

| 2023 (K€)                                    | Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat |                                   |               |                                   |         |
|--|---|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------|
|  | 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                          |   |                                   |               | 28 572                            | 28 572  |
| Dettes financières à court terme             |   |                                   |               | 49 578                            | 49 578  |
| Fournisseurs et autres créditeurs            |   |                                   |               | 317 465                           | 317 465 |
| Autres passifs financiers courants           |   |                                   |               |                                   | -       |
| <i>Instrum. financiers dérivés de change</i> |   |                                   |               |                                   | -       |
| <i>Instrum. financiers dérivés de taux</i>   |   |                                   |               |                                   | -       |

| 2022 (K€)                                    | Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat |                                   |               |                                   |         |
|--|---|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------|
|  | 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                          |   |                                   |               | 49 789                            | 49 789  |
| Dettes financières à court terme             |   |                                   |               | 66 558                            | 66 558  |
| Fournisseurs et autres créditeurs            |   |                                   |               | 388 254                           | 388 254 |
| 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 CONSOLIDE

## 5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

| (K€)   | 31/12/2023       | 31/12/2022     |
|--|------------------|----------------|
| Activités Construction/Rénovation/Promotion/Aménagements | 1 008 132        | 939 761        |
| Prestations de services                                  | 16 220           | 24 275         |
| <b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                          | <b>1 024 352</b> | <b>964 036</b> |

La ventilation du chiffre d'affaires par secteur opérationnel est communiquée en note 7.

## 5.2 Achats consommés

| (K€)                                       | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--|----------------|----------------|
| Achats matières premières / Sous-traitance | 759 249        | 704 239        |
| Autres achats et charges externes          | 80 606         | 76 754         |
| <b>TOTAL ACHATS CONSOMMES</b>              | <b>839 855</b> | <b>780 993</b> |

## 5.3 Charges de personnel

| (K€)  | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|---|----------------|----------------|
| Salaires et traitements                     | 87 490         | 91 888         |
| Charges sociales                            | 36 137         | 39 258         |
| Participation des salariés et intéressement | 2 217          | 185            |
| <b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>           | <b>125 845</b> | <b>131 331</b> |

## 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     | 5 388        | 3 279        | 2 109        |
| Provisions non courantes | 420          | 117          | 303          |
| Dépréciations de l'actif | 2 261        | 2 060        | 200          |
| <b>31/12/2023</b>        | <b>8 069</b> | <b>5 456</b> | <b>2 613</b> |

## 5.6 Eléments opérationnels non courant

Ce poste se décompose de la façon suivante :

| (K€)                 | Perte de valeur du goodwill | Ajustement du prix de cession | Total         |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| CAMIF                |                             | -39                           | -39           |
| Morel/Tradilignes    | -1 629                      |                               | -1 629        |
| Bermax Constructions | -444                        |                               | -444          |
| Maisons de Stéphanie | -1 260                      |                               | -1 260        |
| Maisons Jambert      | -310                        |                               | -310          |
| <b>31/12/2023</b>    | <b>-3 642</b>               | <b>-39</b>                    | <b>-3 681</b> |

### 5.7 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

| (K€)   | 31/12/2023    | 31/12/2022  |
|--|---------------|-------------|
| Produits de placements   | 1 449         | 438         |
| <b>PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>     | <b>1 449</b>  | <b>438</b>  |
| Intérêts sur emprunts et assimilés                               | 2 351         | 775         |
| Intérêts sur fonds de participation                              | 42            | 98          |
| Charges sur cessions de VMP                                      |               |             |
| <b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>                      | <b>2 393</b>  | <b>873</b>  |
| <b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>                       | <b>-943</b>   | <b>-435</b> |
| <b>INTERETS SUR DETTES LOCATIVES</b>                             | <b>-165</b>   | <b>-207</b> |
| Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier    | 18            | 1           |
| <b>TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS</b>                          | <b>18</b>     | <b>1</b>    |
| Charges de désactualisation                                      |               |             |
| Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier | 7             | 152         |
| <b>TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>                          | <b>7</b>      | <b>152</b>  |
| <b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES</b>              | <b>11</b>     | <b>-151</b> |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>  | <b>-1 097</b> | <b>-793</b> |

### 5.8 Charge d'impôt sur les bénéfices

| Décomposition de la charge d'impôt | 31/12/2023 | 31/12/2022   |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Charge d'impôt courant             | 6 342      | 6 892        |
| Impôt différé                      | (6 145)    | 1 335        |
| <b>CHARGE D'IMPOT TOTALE</b>       | <b>197</b> | <b>8 227</b> |

Le taux d'impôt différé, retenu pour la période, est de 25,83 % (taux de droit commun).

#### RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

|   | 31/12/2023    | 31/12/2022      |
|---|---------------|-----------------|
| <b>Résultat net part du groupe</b>  | <b>32 832</b> | <b>(32 873)</b> |
| Retraitements   |               |                 |
| Impôt sur les résultats   | 197           | 8 227           |
| Résultat mis en équivalence   | 7             | (319)           |
| Participations ne donnant pas le contrôle   | (224)         | (5 000)         |
| Eléments opérationnels non courants   | 3 681         | (488)           |
| Résultat net des activités non poursuivies  | 807           | 61 599          |
| <b>Résultat net avant éléments opérationnels non courants, impôt sur les résultats et participations ne donnant pas le contrôle</b> | <b>37 193</b> | <b>31 145</b>   |
| <b>Taux d'imposition légale en France</b>   | <b>25,00%</b> | <b>25,00%</b>   |
| Effets des décalages permanents   | 1,30%         | 1,86%           |
| Contribution sociale  | -0,27%        | 0,53%           |
| Avoirs fiscaux et crédits d'impôts  | -0,56%        | -0,67%          |
| Impact changements de taux  | 0,01%         | 0,11%           |
| Impôts différés non activés antérieurement  | -25,50%       |                 |
| Autres différences nettes   | 0,55%         | -0,43%          |
| <b>Taux d'imposition réel</b>   | <b>0,53%</b>  | <b>26,40%</b>   |

### 5.9 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

Au 31 décembre 2023, les engagements hors bilan sont les suivants :

| Engagements donnés (K€) | Paiements dus par période |              |           | Total     |
|-------------------------|---------------------------|--------------|-----------|-----------|
|                         | A -1 an                   | De 1 à 5 ans | A + 5 ans |           |
| Cautions et garanties   | 15                        |              |           | 15        |
| Autres engagements      |                           |              |           |           |
| <b>TOTAL</b>            | <b>15</b>                 |              |           | <b>15</b> |

| Engagements reçus (K€) | Paiements dus par période |              |           | Total         |
|------------------------|---------------------------|--------------|-----------|---------------|
|                        | A -1 an                   | De 1 à 5 ans | A + 5 ans |               |
| Cautions et garanties  | 55 308                    |              |           | 55 308        |
| Autres engagements     |                           |              |           |               |
| <b>TOTAL</b>           | <b>55 308</b>             |              |           | <b>55 308</b> |

L'ensemble des engagements hors bilan concerne le cadre normal de notre activité.

Les cautions et garanties reçues sont principalement constituées 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

|                       | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Cadres                | 292          | 431          |
| VRP                   | 364          | 499          |
| Employés - ouvriers   | 885          | 1 215        |
| <b>EFFECTIF MOYEN</b> | <b>1 541</b> | <b>2 145</b> |
| Hommes                | 982          | 1 410        |
| Femmes                | 559          | 735          |

## 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).

## 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 trois cadres dirigeants (trois mandataires sociaux) sur l'exercice 2023 s'élève à 617 K€ et se décompose comme suit :

| (K€)                  | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------|------------|------------|
| Rémunération fixe     | 410        | 282        |
| Rémunération variable | 198        | 35         |
| Avantages en nature   | 10         | 7          |
| <b>Total</b>          | <b>617</b> | <b>325</b> |

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 €uros.

#### 6.5 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'a été recensé.

#### 6.6 Honoraires des commissaires aux comptes

| (K€)   | KPMG AUDIT   |            |             |             | Deloitte     |            |             |             | In Extenso   |            |             |             |
|--|--------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------|-------------|-------------|--------------|------------|-------------|-------------|
|  | Montant (HT) |            | %           |             | Montant (HT) |            | %           |             | Montant (HT) |            | %           |             |
|  | N            | N-1        | N           | N-1         | N            | N-1        | N           | N-1         | N            | N-1        | N           | N-1         |
| <b>Audit</b>   |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| - Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés     |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| - Emetteur   | 153          | 140        | 37%         | 29%         | 149          | 135        | 100%        | 100%        |              |            |             |             |
| - Filiales intégrées globalt.  | 258          | 340        | 63%         | 71%         | 30           |            | 0%          | 0%          | 120          | 167        | 100%        | 100%        |
| - Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| - Emetteur   |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| - Filiales intégrées globalement   |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| <i>Sous-total</i>  | <i>411</i>   | <i>480</i> | <i>100%</i> | <i>100%</i> | <i>179</i>   | <i>135</i> | <i>100%</i> | <i>100%</i> | <i>120</i>   | <i>167</i> | <i>100%</i> | <i>100%</i> |
| <b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>         |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| - Juridique, fiscal, social  |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| - Autres   |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| <i>Sous-total</i>  |              |            |             |             |              |            |             |             |              |            |             |             |
| <b>TOTAL</b>   | <b>411</b>   | <b>480</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>179</b>   | <b>135</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>120</b>   | <b>167</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

## 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 ses performances. 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 2023 sont détaillés ci-après :

| (K€)               | Construction | Aménagement | Promotion | Rénovation BtoC | Rénovation BtoB | TOTAL 31/12/23 |
|--------------------|--------------|-------------|-----------|-----------------|-----------------|----------------|
| Chiffre d'affaires | 875 537      | 25 445      | 69 107    | 54 263          |                 | 1 024 352      |
| ROC *              | 29 880       | 3 062       | 1 560     | 3 897           |                 | 38 400         |
| Résultat global    | 28 360       | 1 451       | 383       | 3 222           | -807            | 32 609         |
| Total actif        | 441 622      | 54 416      | 101 713   | 37 924          |                 | 635 676        |
| Trésorerie nette   | 43 600       | -17 134     | -40 768   | 17 538          |                 | 3 236          |

\* ROC : Résultat Opérationnel Courant

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2022 sont détaillés ci-après :

| (K€)               | Construction | Aménagement | Promotion | Rénovation BtoC | Rénovation BtoB | TOTAL 31/12/22 |
|--------------------|--------------|-------------|-----------|-----------------|-----------------|----------------|
| Chiffre d'affaires | 809 562      | 33 740      | 67 807    | 52 926          |                 | 964 036        |
| ROC *              | 21 850       | 5 060       | 2 606     | 2 386           |                 | 31 903         |
| Résultat global    | 16 547       | 3 737       | 2 254     | 1 699           | -61 599         | -37 362        |
| Total actif        | 457 332      | 60 101      | 89 369    | 36 696          | 80 696          | 724 195        |
| Trésorerie nette   | 34 529       | -20 418     | -34 342   | 17 986          | -33 204         | -35 448        |

Le secteur « Construction » intègre également l'activité de Holding.  
Les dettes locatives ne sont pas prises en compte pour déterminer la Trésorerie nette.

### Réconciliation avec les comptes consolidés

| (M€)     | Chiffre d'affaires | Intra-groupe inter secteur | Chiffre d'affaires consolidé | ROC  | Intra-groupe | ROC consolidé | Résultat global | Intra-gr./OCI | Résultat global consolidé | Total Actif | Good-will | Intra-groupe inter secteur | Total Actif consolidé | Trésorerie nette | Intra-groupe inter secteur | Trésorerie nette consolidée |
|----------|--------------------|----------------------------|------------------------------|------|--------------|---------------|-----------------|---------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 31/12/23 | 1 024,4            |                            | 1 024,4                      | 38,4 |              | 38,4          | 32,6            | -0,1          | 32,5                      | 635,7       | 88,6      | -77,3                      | 646,9                 | 3,2              | 77,8                       | 81,0                        |
| 31/12/22 | 964,0              |                            | 964,0                        | 31,9 |              | 31,9          | -37,4           | 1,0           | -36,4                     | 724,2       | 91,7      | -77,3                      | 738,6                 | -35,4            | 77,7                       | 42,3                        |

Les « Intra-groupe inter secteur » correspondent à des créances et dettes entre des entités du Groupe ne relevant pas du même secteur opérationnel.

### 1.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

À 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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

#### 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

##### *Observation*

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 1.3 de l'annexe des comptes consolidés concernant le contexte et les incidences comptables de la perte de contrôle de la branche rénovation B2B.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

- Goodwills

Les goodwills, dont le montant figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 88,6 millions d'euros, ont fait l'objet de tests de dépréciation selon les modalités décrites dans les notes 2.2.13 - Dépréciation et 4.2 - Goodwill de l'annexe des comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées, et nous avons vérifié que les notes 2.2.13 - Dépréciation et 4.2 - Goodwill de l'annexe donnent une information appropriée.

- Comptabilisation du chiffre d'affaires

Votre société constate les résultats sur les contrats à long terme selon les modalités décrites dans la note 2.2.17 - Produits : reconnaissance du chiffre d'affaires de l'annexe. Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par les équipes opérationnelles sous le contrôle de la direction générale.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté notamment à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les évaluations des résultats à terminaison des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale.

Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le caractère raisonnable de ces estimations.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

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.

### 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.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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



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

Les commissaires aux comptes  
Paris-La Défense, le 25 avril 2024

KPMG SA

Deloitte & Associés

Simon LUBAIS  
Associé

Jérôme QUERO  
Associé



## 2. ETATS FINANCIERS INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2023

### 2.1. Comptes individuels

#### BILAN ACTIF

| (en K€)   | Notes        | Exercice N, clos le : 31/12/2023 |                      | 31/12/2022     |                |
|---|--------------|----------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
|   |              | Brut                             | Amort.<br>Provisions | Net            | Net            |
| Capital souscrit non appelé                           | (I)          |                                  |                      |                |                |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                  | <b>1</b>     | <b>15 173</b>                    | <b>5 737</b>         | <b>9 437</b>   | <b>7 528</b>   |
| Frais d'établissement                                 |              |                                  |                      |                |                |
| Frais de recherche de développement                   |              |                                  |                      |                |                |
| Concessions, brevet et droits similaires              |              | 1 337                            | 1 288                | 49             | 187            |
| Fonds commercial (I)                                  |              | 1 788                            | 254                  | 1 534          | 1 291          |
| Autres immobilisations incorporelles                  |              | 12 048                           | 4 194                | 7 854          | 6 050          |
| Avances et acomptes                                   |              |                                  |                      |                |                |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                    | <b>1</b>     | <b>47 522</b>                    | <b>19 504</b>        | <b>28 018</b>  | <b>25 425</b>  |
| Terrains  |              | 3 689                            | 43                   | 3 646          | 3 074          |
| Constructions   |              | 21 341                           | 5 987                | 15 354         | 13 412         |
| Install. techniques, matériel et outillage industriel |              | 387                              | 347                  | 40             | 53             |
| Autres immobilisations corporelles                    |              | 17 546                           | 13 127               | 4 419          | 4 517          |
| Immobilisations en cours                              |              | 4 559                            |                      | 4 559          | 4 370          |
| Avances et acomptes                                   |              |                                  |                      |                |                |
| <b>Immobilisations financières</b>                    | <b>1</b>     | <b>236 687</b>                   | <b>44 368</b>        | <b>192 319</b> | <b>194 420</b> |
| Participations (méthode de mise en équivalence)       |              |                                  |                      |                |                |
| Autres participations                                 |              | 160 101                          | 40 135               | 119 966        | 135 845        |
| Créances rattachées à des participations              |              | 74 385                           | 4 233                | 70 152         | 56 385         |
| Autres titres immobilisés                             |              |                                  |                      |                |                |
| Prêts   |              |                                  |                      |                |                |
| Autres immobilisations financières                    |              | 2 200                            |                      | 2 200          | 2 190          |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                               | <b>(II)</b>  | <b>299 382</b>                   | <b>69 609</b>        | <b>229 773</b> | <b>227 374</b> |
| <b>Stocks en encours</b>                              |              | <b>939</b>                       | <b>206</b>           | <b>733</b>     | <b>985</b>     |
| Matières premières, approvisionnements                |              | 538                              | 49                   | 490            | 348            |
| En-cours de production de biens                       |              | 77                               | 27                   | 50             | 50             |
| En-cours de production de services                    | <b>2</b>     |                                  |                      |                |                |
| Produits intermédiaires et finis                      |              | 323                              | 130                  | 193            | 587            |
| Marchandises  |              |                                  |                      |                |                |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>       |              | <b>530</b>                       |                      | <b>530</b>     | <b>543</b>     |
| <b>Créances</b>                                       |              | <b>392 979</b>                   | <b>149</b>           | <b>392 830</b> | <b>324 177</b> |
| Clients et comptes rattachés (3)                      |              | 313 958                          | 9                    | 313 949        | 245 293        |
| Autres créances (3)                                   | <b>3</b>     | 79 022                           | 140                  | 78 881         | 78 885         |
| Capital souscrit et appelé, non versé                 |              |                                  |                      |                |                |
| <b>Divers</b>   |              | <b>34 265</b>                    |                      | <b>34 265</b>  | <b>24 122</b>  |
| V.M.P. (dont actions propres...)                      |              | 15 275                           |                      | 15 275         | 7 633          |
| Disponibilités  | <b>4</b>     | 18 990                           |                      | 18 990         | 16 489         |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                | <b>(III)</b> | <b>428 714</b>                   | <b>355</b>           | <b>428 358</b> | <b>349 828</b> |
| Charges constatées d'avance                           | (IV)         | 5                                | 685                  | 685            | 869            |
| Charges à répartir sur plus. exercice                 | (V)          |                                  |                      |                |                |
| Primes de rembours. d'obligations                     | (VI)         |                                  |                      |                |                |
| Ecart de conversion actif                             | (VII)        |                                  |                      |                |                |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF (I à VII)</b>                     |              | <b>728 781</b>                   | <b>69 964</b>        | <b>658 817</b> | <b>578 070</b> |

## BILAN PASSIF

| (en K€)   | Notes | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|---|-------|----------------|----------------|
| 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   |       | 141 955        | 171 000        |
| Report à nouveau  |       |                | 1 868          |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                         |       | <b>10 158</b>  | <b>-30 912</b> |
| Subventions d'investissement  |       |                |                |
| Provisions réglementées   |       | 2              | 4              |
| <b>CAPITAUX PROPRES (I) 6</b>   |       | <b>160 242</b> | <b>150 086</b> |
| Produit des émissions de titres participatifs                             |       |                |                |
| Avances conditionnées   |       |                |                |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>  |       |                |                |
| Provisions pour risques   |       | 4 848          | 20 347         |
| Provisions pour charges   |       | 189            | 186            |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III) 7</b>                         |       | <b>5 037</b>   | <b>20 533</b>  |
| Emprunts obligataires convertibles  |       |                |                |
| Autres emprunts obligataires  |       |                |                |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)                |       | 41 009         | 41 665         |
| Emprunts et dettes financières divers                                     |       | 12 326         | 7 184          |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                          |       | 265 878        | 209 365        |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                  |       | 85 820         | 77 427         |
| Dettes fiscales et sociales   |       | 80 483         | 68 533         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                           |       | 204            | 883            |
| Autres dettes   |       | 7 812          | 2 375          |
| Produits constatés d'avance (4)   |       | 5              | 20             |
| <b>DETTES (4) (IV) 8</b>  |       | <b>493 538</b> | <b>407 451</b> |
| Ecart de conversion passif (V)  |       |                |                |
| <b>TOTAL DU PASSIF (I à V)</b>  |       | <b>658 817</b> | <b>578 070</b> |
| <b>RENOIS</b>   |       |                |                |
| (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                 |       | 470 017        | 379 198        |
| (5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP |       | 64             | 29             |

**COMPTE DE RESULTAT**

| (en K€)   | Notes | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|---|-------|----------------|----------------|
| Nombre de mois de la période  |       | 12             | 12             |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b> (I)  |       | <b>439 764</b> | <b>377 078</b> |
| Ventes de marchandises  |       |                |                |
| Production vendue biens   |       | 433 051        | 369 491        |
| Production vendue services  |       | 5 155          | 4 624          |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>   |       | <b>438 207</b> | <b>374 115</b> |
| Production stockée  |       | -290           | 89             |
| Production immobilisée  |       | 300            | 284            |
| Subventions d'exploitation  |       |                |                |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)              |       | 1 465          | 2 590          |
| Autres produits (1) (11)  |       | 82             |                |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b> (II)  |       | <b>424 469</b> | <b>364 931</b> |
| Achat de marchandises (y compris de douane)                                       |       |                |                |
| Variation de stocks (marchandises)  |       |                |                |
| Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane) |       | 106 917        | 87 524         |
| Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)                    |       | -142           | 3              |
| Autres achats et charges externes (3) (6bis)                                      |       | 258 202        | 219 592        |
| Impôts, taxes et versements assimilés   |       | 2 308          | 2 473          |
| Salaires et traitements   |       | 38 412         | 37 128         |
| Charges sociales (10)   |       | 14 391         | 14 535         |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                                  |       | 2 277          | 2 177          |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                                      |       |                |                |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                                      |       | 130            | 19             |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                                  |       | 1 792          | 1 404          |
| Autres charges (12)   |       | 183            | 77             |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>   |       | <b>15 295</b>  | <b>12 147</b>  |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)                                       |       |                |                |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)  |       |                |                |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b> (V) 9  |       | <b>52 923</b>  | <b>15 078</b>  |
| Produits financiers de participations (5)   |       | 13 295         | 12 228         |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)      |       |                |                |
| Autres intérêts et produits assimilés (5)   |       | 3 048          | 1 975          |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                                  |       | 36 579         | 875            |
| Différences positives de change   |       |                |                |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                     |       |                |                |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b> (VI) 10  |       | <b>52 148</b>  | <b>57 868</b>  |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                            |       | 13 279         | 57 239         |
| Intérêts et charges assimilées (6)  |       | 38 869         | 629            |
| Différences négatives de change   |       |                |                |
| Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement                     |       |                |                |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>  |       | <b>774</b>     | <b>-42 790</b> |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)</b>                            |       | <b>16 069</b>  | <b>-30 643</b> |



## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

| (en K€)   |   | Notes     | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|---|---|-----------|----------------|----------------|
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                     | <b>(VII)</b>  | <b>11</b> | <b>108</b>     | <b>807</b>     |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                  |   |           | 59             | 11             |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                  |   |           | 46             | 793            |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                  |   |           | 3              | 2              |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                    | <b>(VIII)</b>   | <b>12</b> | <b>4 053</b>   | <b>1 071</b>   |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                 |   |           | 58             | 360            |
| Charges exceptionnelles sur opération en capital                  |   |           | 3 992          | 707            |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions        |   |           | 3              | 3              |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           |   |           | <b>-3 945</b>  | <b>-264</b>    |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise          | <b>(IX)</b>   |           | 2 015          |                |
| Impôts sur les bénéfices  | <b>(X)</b>  | <b>13</b> | -49            | 6              |
| <b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>                           |   |           | <b>492 794</b> | <b>392 963</b> |
| <b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     |   |           | <b>482 636</b> | <b>423 876</b> |
| <b>BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b> |   |           | <b>10 158</b>  | <b>-30 912</b> |
| <b>RENOIS</b>   |   |           |                |                |
| (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                            |           | 13 567         | 12 846         |
| (6)   | Dont intérêts concernant les entreprises liées                            |           | 51 463         | 85             |
| (6bis)  | Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.) |           | 279            | 315            |
| (9)   | Dont transfert des charges  |           | 527            | 802            |
| (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 :  |           |                |                |

## 2.2. Annexe des comptes individuels

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### Procédure collective de la société L'Atelier des Compagnons

Face à une croissance trop forte et mal maîtrisée et dans un contexte conjoncturel défavorable (crise sanitaire, crise inflationniste liée au conflit en Ukraine, ...), l'activité Rénovation BtoB portée par la filiale L'ATELIER DES COMPAGNONS était en difficulté depuis plusieurs mois. Le Groupe a mis en place sur le second semestre 2022 une nouvelle organisation qui s'est accompagnée d'une prise de contrôle à 100 % de la filiale ainsi que d'un changement de gouvernance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Malgré ces mesures, les difficultés se sont accentuées sur le premier semestre 2023 et dans ce contexte, le groupe HEXAOM a décidé de placer sa filiale ADC (seule filiale du Groupe exposée sur cette activité BtoB) sous la protection du Tribunal de Commerce le 13 juin 2023, avec la nomination d'un collège d'administrateurs judiciaires.

La période d'observation liée à la procédure de redressement judiciaire n'ayant pas produit les effets escomptés, et devant la dégradation du niveau d'activité et de la situation financière de la société, le Tribunal de Commerce de Rouen a prononcé en date du 26 septembre 2023 la liquidation judiciaire de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS.

Dans le cadre de l'arrêté des comptes de 2022 et notamment les estimations portant sur les tests de perte de valeur, les titres de la société ADC INVEST, holding de contrôle de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS avaient fait l'objet d'une dépréciation à 100% pour un montant de 19,7 M€. Cette dépréciation a été maintenue lors de l'arrêté des comptes 2023.

Le compte courant au 26 septembre 2023 vis-à-vis de la société ADC INVEST s'élevait à 36,8 M€. Ce compte courant a fait l'objet d'un abandon à cette date générant une charge financière de même montant, déjà provisionnée dans les comptes au 31 décembre 2022.

#### Des prises de commandes impactées par un contexte de marché complexe et inédit

Les prises de commandes au 31 décembre 2023 reflètent un marché immobilier très difficile du fait :

- du très fort durcissement des conditions de financement,
- d'une augmentation des taux d'intérêt,
- d'un environnement inflationniste qui pénalise le pouvoir d'achat des ménages,
- mais également d'une lourdeur réglementaire et administrative (normes, délais de délivrance des permis de construire, zonage, explosion des recours, ...).

Les prises de commandes de l'exercice 2023 au niveau du Groupe s'établissent à 559,4 M€, en repli de 40,6% en valeur et de 44,7% en nombre. Elles sont en phase avec un marché qui affiche une baisse de l'ordre de 44% sur l'année (source Markemetron).

Dans ce contexte, les titres de participation et les malis techniques inscrits à l'actif ont fait l'objet d'un test de perte de valeur. Cet exercice a conduit à comptabiliser une dépréciation de ceux-ci à hauteur de 13 M€ sur la période tel que décrit en note 1 de la présente annexe.

#### Opérations de restructuration juridique du Groupe

Afin de simplifier l'organigramme juridique du Groupe, la société MOREL CONSTRUCTIONS a fait l'objet le 1<sup>er</sup> août 2023 d'une fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2023 avec la société HEXAOM SA. Cette opération a généré un mali technique de 3,8 M€ comptabilisé en immobilisations incorporelles.

De la même manière, la société MAISONS LES NATURELLES a fait l'objet le 31 décembre 2023 d'une fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2023 avec la société HEXAOM SA. Cette opération a généré un mali technique de 2,2 M€ comptabilisé en immobilisations incorporelles.

### 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 N° 2020-02 du 05 juin 2020 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général.

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 |
|---|---------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|-------------------------------|
|   |                                 | Fusions                  | Acquisitions | Cessions Virements |                               |
| Frais d'établissement, de recherche et de dévelop.      |                                 |                          |              |                    |                               |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles           | 8 997                           | 6 353                    | 19           | 196                | 15 173                        |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                    | <b>8 997</b>                    | <b>6 353</b>             | <b>19</b>    | <b>196</b>         | <b>15 173</b>                 |
| Terrains  | 3 113                           | 8                        | 568          | 0                  | 3 689                         |
| Constructions   | 18 619                          | 340                      | 2 381        | 0                  | 21 341                        |
| Installations techniques, matériel et outillage indust. | 377                             | 10                       | 6            | 7                  | 387                           |
| Autres immobilisations corporelles                      | 0                               | 0                        | 0            | 0                  | 0                             |
| . instal, agencements, aménagements divers              | 10 996                          | 242                      | 670          | 273                | 11 635                        |
| . matériel de transport                                 | 10                              | 72                       | 0            | 31                 | 51                            |
| . matériel de bureau                                    | 5 421                           | 90                       | 685          | 335                | 5 860                         |
| Immobilisations en cours                                | 4 370                           | 406                      | 3 095        | 3 312              | 4 559                         |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                      | <b>42 906</b>                   | <b>1 168</b>             | <b>7 406</b> | <b>3 958</b>       | <b>47 522</b>                 |
| Participations évaluées par mise en équivalence         |                                 |                          |              |                    | 0                             |
| Autres participations                                   | 168 080                         | -8 414                   | 436          |                    | 160 101                       |
| Autres titres immobilisés                               | 0                               |                          |              |                    | 0                             |
| Créances rattachées à des participations                | 80 270                          |                          |              | 5 885              | 74 385                        |
| Prêts et autres immobilisations financières             | 2 190                           | 4                        | 9            | 3                  | 2 201                         |
| <b>Immobilisations financières</b>                      | <b>250 539</b>                  | <b>-8 410</b>            | <b>445</b>   | <b>5 887</b>       | <b>236 687</b>                |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                    | <b>302 443</b>                  | <b>-889</b>              | <b>7 870</b> | <b>10 042</b>      | <b>299 383</b>                |

#### Mouvements des amortissements

| (K€)  | Amort. début d'exercice | Mouvements de l'exercice |              |             | Amort. fin d'exercice |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------|-------------|-----------------------|
|   |                         | Fusions                  | Dotations    | Diminutions |                       |
| Frais d'établissement, de recherche et de dévelop.      |                         |                          |              |             |                       |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles           | 1 254                   | 68                       | 111          | 145         | 1 288                 |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                    | <b>1 254</b>            | <b>68</b>                | <b>111</b>   | <b>145</b>  | <b>1 288</b>          |
| Terrains  | 39                      |                          | 4            |             | 43                    |
| Constructions   | 5 208                   | 206                      | 573          |             | 5 987                 |
| Installations techniques, matériel et outillage indust. | 324                     | 9                        | 14           |             | 347                   |
| Autres immobilisations corporelles                      |                         |                          |              |             |                       |
| . instal, agencements, aménagements divers              | 7 696                   | 131                      | 976          | 197         | 8 607                 |
| . matériel de transport                                 | 10                      | 33                       | 16           | 12          | 48                    |
| . matériel de bureau                                    | 4 203                   | 118                      | 429          | 278         | 4 472                 |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                      | <b>17 481</b>           | <b>497</b>               | <b>2 012</b> | <b>486</b>  | <b>19 504</b>         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                    | <b>18 735</b>           | <b>566</b>               | <b>2 122</b> | <b>631</b>  | <b>20 792</b>         |

#### Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2023, 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                    | Vernon                      | 50                    |
| Maisons de Manon                         | 2004               | 1 000                 | La Tranche sur Mer          | 35                    |
| Bruno Petit                              | 2006               | 75                    | Château Arnoux              | 2                     |
| Maisons les Naturelles                   | 2023               | 277                   | Deauville                   | 56                    |
|  |                    |                       | Beauvais                    | 4                     |
| <b>TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES</b> |                    | <b>1 456</b>          | <b>TOTAL DROITS AU BAIL</b> | <b>332</b>            |

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.

#### Mouvements des dépréciations des immobilisations corporelles

| (K€)  | 31/12/2022 | Dotations | Reprises | 31/12/2023 |
|---|------------|-----------|----------|------------|
| Frais d'établissement, de recherche et de dévelop.      | 215        | 39        |          | 254        |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles           |            |           |          |            |
| <b>TOTAL DÉPRÉCIATION IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b> | <b>215</b> | <b>39</b> |          | <b>254</b> |

#### 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 à la clôture des comptes de l'exercice 2023 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 la première année, du carnet de commandes existant à fin 2023, et pour la deuxième année, des prévisions de vente de l'exercice 2024.

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 9,9 %.

Ce calcul a conduit à la comptabilisation du montant total de 13 M€ de dépréciation des titres de participation et malis techniques sur la période.

Des analyses de sensibilité du calcul aux hypothèses clés (taux de rentabilité, taux de croissance) prises individuellement ou en utilisant des scénarii de variations combinées du taux de rentabilité 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 2023. Outre Foncière Résidences et ADC Invest, dont les dépréciations totales des titres s'élèvent respectivement à 9 999 K€ et 19 749 K€, ces analyses de sensibilité ont fait apparaître des scénarii probables dans lesquels la valeur d'utilité de ces participations (exclusivement de l'activité construction de maisons dans un contexte de tension sur ce marché) deviendrait inférieure à leur valeur comptable, nécessitant alors une dépréciation de celles-ci.

| (K€)  | Total  |
|---|--------|
| Diminution du taux de rentabilité de 1 point (sur le flux de la valeur terminale) | -2 416 |
| Augmentation du taux d'actualisation de 1 point                                   | -1 854 |
| Combinaison des deux scénarii   | -4 259 |

Les acquisitions de titres réalisées prévoient systématiquement une garantie de passif (aucune garantie de passif activée à ce jour). Seule la garantie de passif relative à l'acquisition CLAIMO est encore ouverte au 31 décembre 2023.

Hormis les sociétés Camif Habitat, Partout, Ytem, Groupe Plaire et Claimo, ces acquisitions ont été réalisées à prix ferme et définitif.

Concernant Claimo, la promesse d'achat consentie auprès des minoritaires (telle que décrite au paragraphe « Faits caractéristiques de l'exercice » des comptes au 31 décembre 2020) est évaluée à 6 M€ au 31 décembre 2023 et figure en engagement hors bilan.

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 avals fournis | CA HT du dernier exercice | Résultat du dernier exercice | Dividendes encaissés au cours de l'exercice |
|--|---------------|---|-------------------------------|---|---|---|---------------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| <b>Filiales détenues à plus de 50%</b>         |               |   |                               |   |   |   |                           |                           |                              |   |
| AZUR ET CONSTRUCTIONS                          | 120           | 2 929   | 100,00                        | 3 800                                     | 3 800                                     | 247                                       |                           | 13 236                    | 882                          | 876   |
| CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE                    | 500           | 1 929   | 100,00                        | 3 735                                     | 3 735                                     | 0   |                           | 11 836                    | -646                         | 0   |
| FONCIERE RESIDENCES                            | 10 000        | -10 944   | 100,00                        | 9 999                                     | 0   | 3 775                                     |                           | 1 923                     | -60                          | 0   |
| GHPA   | 371           | 1 338   | 100,00                        | 1 616                                     | 1 616                                     | 0   |                           | 14 907                    | 398                          | 436   |
| MAISONS BERVERAL                               | 600           | 1 195   | 100,00                        | 2 528                                     | 2 528                                     | 0   |                           | 19 231                    | 420                          | 0   |
| MAISONS DE L'AVENIR                            | 600           | 1 381   | 99,97                         | 3 659                                     | 3 659                                     | 0   |                           | 12 244                    | 84                           | 0   |
| MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE                  | 500           | 5 639   | 100,00                        | 15 274                                    | 15 274                                    | 353                                       |                           | 38 468                    | 1 172                        | 343   |
| MAISONS HORIZON                                | 50            | 4 393   | 100,00                        | 2 475                                     | 2 475                                     | 0   |                           | 33 204                    | 1 526                        | 1 160                                       |
| MAISONS MARCEL MILLOT                          | 40            | 1 314   | 100,00                        | 3 909                                     | 3 909                                     | 563                                       |                           | 7 175                     | 15                           | 0   |
| MJB  | 180           | 2 746   | 100,00                        | 4 100                                     | 4 100                                     | 0   |                           | 4 732                     | -35                          | 0   |
| MJB18  | 300           | 598   | 100,00                        | 300                                       | 300                                       | 0   |                           | 4 644                     | -217                         | 0   |
| OC RESIDENCES                                  | 600           | 6 924   | 100,00                        | 3 812                                     | 3 812                                     | 0   |                           | 43 149                    | 3 833                        | 3 399                                       |
| PCA MAISONS                                    | 550           | 325   | 100,00                        | 8 000                                     | 5 780                                     | 0   |                           | 10 911                    | 71                           | 0   |
| CTMI   | 120           | 891   | 100,00                        | 1 551                                     | 1 551                                     | 2 689                                     |                           | 17 877                    | 36                           | 354   |
| MAISONS EVOLUTION                              | 664           | -631  | 100,00                        | 2 196                                     | 2 196                                     | 8   |                           | 23 184                    | 665                          | 0   |
| LES BASTIDES                                   | 40            | 1 519   | 100,00                        | 2 000                                     | 2 000                                     | 0   |                           | 7 621                     | 855                          | 609   |
| MAISONS JAMBERT                                | 302           | 1 195   | 100,00                        | 5 002                                     | 3 964                                     | 0   | 15                        | 10 033                    | 78                           | 0   |
| MAISONS DE STEPHANIE                           | 400           | 1 736   | 100,00                        | 7 556                                     | 3 958                                     | 0   |                           | 6 937                     | -409                         | 0   |
| BATISOFT AQUITAINE                             | 50            | 387   | 100,00                        | 52  | 52  | 0   |                           | 8 204                     | 211                          | 0   |
| MAISONS DE L'AVENIR 35                         | 38            | 256   | 100,00                        | 414                                       | 414                                       | 5   |                           | 10 226                    | 864                          | 0   |
| MAISONS DE L'AVENIR 56-44                      | 189           | 699   | 100,00                        | 1 335                                     | 1 335                                     | 3   |                           | 12 867                    | 854                          | 0   |
| MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE                    | 100           | 1 049   | 100,00                        | 285                                       | 285                                       | 766                                       |                           | 19 695                    | 448                          | 744   |
| MCA24  | 100           | 311   | 100,00                        | 282                                       | 282                                       | 605                                       |                           | 15 567                    | 689                          | 587   |
| MCA40  | 100           | 1 291   | 100,00                        | 144                                       | 144                                       | 427                                       |                           | 19 354                    | -377                         | 415   |
| EXTRACO CREATION                               | 150           | 5 927   | 100,00                        | 10 046                                    | 10 046                                    | 0   |                           | 36 439                    | 448                          | 0   |
| BERMAX CONSTRUCTION                            | 1 000         | 538   | 100,00                        | 3 834                                     | 1 430                                     | 0   |                           | 14 802                    | -712                         | 0   |
| MAINE CONSTRUCTION                             | 38            | -933  | 100,00                        | 2 686                                     | 1 596                                     | 948                                       |                           | 8 477                     | 151                          | 0   |
| MAISONS PARTOUT                                | 229           | 2 250   | 100,00                        | 3 434                                     | 3 434                                     | 0   |                           | 13 701                    | 945                          | 829   |
| GROUPE PLAIRE                                  | 90            | 1 377   | 100,00                        | 10 647                                    | 10 647                                    | 5 452                                     |                           | 1 602                     | 208                          | 0   |
| TOITS DE FRANCE                                | 8             | 1 223   | 100,00                        | 1 700                                     | 1 700                                     | 0   |                           | 3 055                     | 171                          | 206   |
| BATISOFT ENTREPRISE                            | 1             | 3   | 100,00                        | 1   | 1   | 27  |                           | 2 545                     | 1                            | 0   |
| CAMIF HABITAT                                  | 1 500         | 730   | 100,00                        | 8 063                                     | 8 063                                     | 0   |                           | 35 163                    | 2 673                        | 1 301                                       |
| HEXARESO                                       | 1             | 0   | 100,00                        | 1   | 1   | 100                                       |                           | 0                         | 0                            | 0   |
| ADC INVEST                                     | 18 750        | -55 208   | 100,00                        | 19 749                                    | 0   | 0   |                           | 0                         | 36 719                       | 0   |
| YTEM AMENAGEMENT                               | 80            | 1 298   | 60,00                         | 1 837                                     | 1 837                                     | 3 250                                     |                           | 4 294                     | 6                            | 73  |
| CLAIMO   | 800           | 2 139   | 80,00                         | 8 590                                     | 8 590                                     | 14 451                                    |                           | 1 847                     | 135                          | 0   |
| CMP  | 10            | 1 263   | 100,00                        | 3 972                                     | 3 972                                     | 0   |                           | 2 989                     | -92                          | 166   |
| MAISONS OPEN CHARENTES                         | 50            | -150  | 100,00                        | 50  | 50  | 355                                       |                           | 12                        | 150                          | 0   |
| VILLAS MELROSE                                 | 10            | -828  | 100,00                        | 10  | 10  | 0   |                           | 1 856                     | -41                          | 0   |
| HEXAOM Services                                | 30            | 15  | 100,00                        | 30  | 30  | 0   |                           | 280                       | 29                           | 7   |
| GROUPE HEXAOM                                  | 1             | 56  | 100,00                        | 1   | 1   | 0   |                           | 4 546                     | 159                          | 736   |
| HIBANA   | 820           | -5 324  | 51,00                         | 418                                       | 418                                       | 18 784                                    |                           | 2 802                     | 798                          | 0   |
| LES JARDINS D'AURELIEN                         | 1             | -24   | 50,00                         | 0   | 0   | 32  |                           | 38                        | 8                            | 0   |
| INNOVIO  | 10            | -129  | 50,00                         | 0   | 0   | 427                                       |                           | 2                         | -12                          | 0   |
| MODERNIUM                                      | 1             | -886  | 100,00                        | 0   | 0   | 1 806                                     |                           | 269                       | -55                          | 0   |
| MELUSINE                                       | 1             | -859  | 100,00                        | 0   | 0   | 894                                       |                           | 0                         | -11                          | 0   |
| CLOS CECILE                                    | 1             | -380  | 100,00                        | 1   | 1   | 5 229                                     |                           | 31                        | -65                          | 0   |
| LE CARRE DES VIGNES                            | 1             | -81   | 51,00                         | 1   | 1   | 2 542                                     |                           | 0                         | -5                           | 0   |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>40 097</b> | <b>-19 512</b>                                  |                               | <b>159 094</b>                            | <b>118 995</b>                            | <b>63 741</b>                             | <b>15</b>                 | <b>501 973</b>            | <b>52 962</b>                | <b>12 242</b>                               |
| <b>Participations détenues entre 10 et 50%</b> |               |   |                               |   |   |   |                           |                           |                              |   |
| GEPHIMO  | 25            | 582   | 49,80                         | 6   | 6   | 368                                       |                           | 52                        | -118                         | 0   |
| MS PROMOTION                                   | 10            | 8   | 50,00                         | 5   | 5   | 0   |                           | 0                         | 0                            | 0   |
| VENCE AZUR                                     | 1             | -1 411  | 50,00                         | 0   | 0   | 1 899                                     |                           | -193                      | -204                         | 0   |
| LA GARONNETTE                                  | 3             | 49  | 33,33                         | 1   | 1   | 0   |                           | 0                         | 0                            | 0   |
| SCCV MONTREUIL GRDES CULTURES                  | 1             | 0   | 49,00                         | 0   | 0   | 0   |                           | 0                         | 124                          | 236   |
| SCCV CLICHY 9                                  | 1             | 117   | 49,00                         | 0   | 0   | 0   |                           | 73                        | -80                          | 196   |
| SCCV GARCHES                                   | 1             | 0   | 49,00                         | 0   | 0   | 154                                       |                           | 3 508                     | 142                          | 270   |
| SCCV IVRY5                                     | 1             | -309  | 49,00                         | 0   | 0   | 937                                       |                           | 2 947                     | -117                         | 0   |
| SCCV MARLY16                                   | 1             | -62   | 49,00                         | 0   | 0   | 1 337                                     |                           | 4 926                     | -345                         | 0   |
| SCCV MARLY23                                   | 1             | 56  | 49,00                         | 0   | 0   | 143                                       |                           | 1 523                     | 50                           | 147   |
| SCCV CLICHY5                                   | 1             | 0   | 49,00                         | 0   | 0   | 0   |                           | 0                         | 50                           | 61  |
| SCCV HOUILLES3                                 | 1             | -195  | 49,00                         | 0   | 0   | 0   |                           | 0                         | 195                          | 0   |
| SCCV PANTIN                                    | 1             | -7  | 49,00                         | 0   | 0   | 0   |                           | 0                         | -461                         | 0   |
| SCCV IVRY9                                     | 1             | 0   | 49,00                         | 0   | 0   | 4 039                                     |                           | 18 509                    | 1 135                        | 0   |
| SCCV MONTMORENCY 100                           | 1             | -29   | 49,00                         | 0   | 0   | 603                                       |                           | 3 360                     | 183                          | 0   |
| HIBANA IMMO                                    | 100           | 0   | 49,00                         | 49  | 49  | 0   |                           | 0                         | -8                           | 0   |
| ITF IMMO                                       | 1             | -8  | 40,00                         | 0   | 0   | 232                                       |                           | 41                        | 7                            | 0   |
| PYM INVEST                                     | 2 731         | 0   | 34,43                         | 940                                       | 940                                       | 0   |                           | 0                         | 0                            | 0   |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>2 883</b>  | <b>-1 210</b>                                   |                               | <b>1 007</b>                              | <b>1 007</b>                              | <b>9 712</b>                              | <b>0</b>                  | <b>34 746</b>             | <b>553</b>                   | <b>910</b>                                  |



**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   | 118 995                            | 1 007   |
| Créances rattachées à des participations                   | 63 741                             | 9 712   |
| Prêts  |                                    |   |
| Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant) |                                    |   |
| Créances clients et comptes rattachés                      |                                    |   |
| Autres créances  |                                    |   |
| Capital souscrit appelé non versé                          |                                    |   |
| <b>Total actif</b>   | <b>182 736</b>                     | <b>10 719</b>   |
| Emprunts obligataires convertibles                         |                                    |   |
| Autres emprunts obligataires                               |                                    |   |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits    |                                    |   |
| Emprunts et dettes financières divers                      |                                    |   |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours           |                                    |   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                   |                                    |   |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés            |                                    |   |
| Autres dettes  |                                    |   |
| <b>Total passif</b>  |                                    |   |
| Produits de participation                                  | 12 242                             | 910   |
| Autres produits financiers                                 | 1 325                              |   |
| <b>Total produits</b>                                      | <b>13 567</b>                      | <b>910</b>  |
| Charges financières  | 51 463                             |   |
| <b>Total charges</b>                                       | <b>51 463</b>                      |   |

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.

**Mouvements des dépréciations des titres de participations**

| (K€)   | 31/12/2022    | Dotations    | Reprises   | 31/12/2023    |
|--|---------------|--------------|------------|---------------|
| Dépréciation des titres de participations          | 32 235        | 8 899        | 998        | 40 135        |
| <b>TOTAL DÉPRÉCIATION TITRES DE PARTICIPATIONS</b> | <b>32 235</b> | <b>8 899</b> | <b>998</b> | <b>40 135</b> |

**Dépréciation des créances rattachées à des participations**

| (K€)  | 31/12/2022    | Dotations  | Reprises      | 31/12/2023   |
|---|---------------|------------|---------------|--------------|
| Dépréciation des créances rattachées à des participations | 23 885        | 195        | 19 846        | 4 233        |
| <b>TOTAL DÉPRÉCIATION CRÉANCES RATTACH. À DES PART.</b>   | <b>23 885</b> | <b>195</b> | <b>19 846</b> | <b>4 233</b> |

La reprise comptabilisée sur l'exercice pour 19,8 M€ est liée à l'abandon du compte courant de la société ADC INVEST (cf. « Faits caractéristiques de l'exercice »).

**Actions propres détenues par la société HEXAOM**

Les actions propres détenues par HEXAOM S.A. sont comptabilisées au 31/12/2023 dans le poste "Autres immobilisations financières" dont voici le détail :

| Détail du nombre d'actions propres figurant à l'actif au 31/12/2023         | Nombre de titres | Valeur à l'actif (K€) |
|---|------------------|-----------------------|
| Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société | 21 744           | 101                   |
| Contrat de liquidité – Titres   | 3 824            | 76                    |
| Programme de rachat d'actions – Titres                                      | 60 000           | 1 462                 |
| <b>TOTAL</b>  | <b>85 568</b>    | <b>1 639</b>          |

| Détail des mouvements sur l'exercice 2023                                   | Achats (nb titres) | Ventes (nb titres) |
|---|--------------------|--------------------|
| Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société |                    |                    |
| Contrat de liquidité – Titres   | 55 696             | 56 731             |
| Programme de rachat d'actions – Titres                                      |                    |                    |
| <b>TOTAL</b>  | <b>55 696</b>      | <b>56 731</b>      |

## 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€)                             | 31/12/2022 | Fusions | Dotations  | Reprises  | 31/12/2023 |
|----------------------------------|------------|---------|------------|-----------|------------|
| Dépréciation de stocks           | 102        |         | 130        | 26        | 206        |
| <b>TOTAL DEPRECIATION STOCKS</b> | <b>102</b> |         | <b>130</b> | <b>26</b> | <b>206</b> |

## Note 3 – Créances

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 31/12/2023 :

| (K€)   | 31/12/2023     |
|--|----------------|
| Créances sur clients facturés                    | 12 595         |
| Factures à établir                               | 676            |
| Créances sur travaux non facturables             | 300 687        |
| <b>POSTE CLIENTS (BRUT)</b>                      | <b>313 958</b> |
| Provisions pour dépréciation des comptes clients | 9              |
| <b>POSTE CLIENTS (NET)</b>                       | <b>313 949</b> |

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 263 907 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 36 779 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 autres comptes de tiers sur l'exercice se décomposent comme suit :

| (K€)                                       | 31/12/2022 | Fusions | Dotations | Reprises  | 31/12/2023 |
|--|------------|---------|-----------|-----------|------------|
| Dépréciation des autres comptes de tiers   | 182        |         |           | 42        | 140        |
| <b>TOTAL DEPRECIATION COMPTES DE TIERS</b> | <b>182</b> |         |           | <b>42</b> | <b>140</b> |

#### Echéance des créances

| Etat des créances (K€)                        | Montant brut   | A 1 an au plus | A plus d'un an |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Créances rattachées à des participations      | 74 385         | 74 385         |                |
| Prêts   |                |                |                |
| Autres immobilisations financières            | 2 201          | 2 201          |                |
| Clients douteux ou litigieux                  |                |                |                |
| Autres créances clients                       | 313 958        | 313 958        |                |
| Personnel et comptes rattachés                | 1 500          | 1 500          |                |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 241            | 241            |                |
| Impôts sur les bénéfices                      | 95             | 95             |                |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 52 723         | 52 723         |                |
| Autres impôts, taxes et versements assimilés  |                |                |                |
| Divers  |                |                |                |
| Groupe et associés                            | 743            | 743            |                |
| Débiteurs divers                              | 24 250         | 24 250         |                |
| Charges constatées d'avance                   | 685            | 685            |                |
| <b>Totaux</b>                                 | <b>470 780</b> | <b>470 780</b> |                |

#### 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 31/12/2023 se détaille comme suit :

| (K€)  | 31/12/2023    |
|---|---------------|
| SICAV monétaires / Certificats de dépôt       | 15 242        |
| Autres valeurs mobilières                     | 33            |
| <b>TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS</b> | <b>15 275</b> |

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 | 685          |           |              |
| <b>Total</b>       | <b>685</b>   |           |              |

#### Note 6 – Capitaux propres

##### Composition du capital social

| Désignation   | Nombre           | Valeur unitaire | Total (K€)   |
|---|------------------|-----------------|--------------|
| <b>Au début de l'exercice</b>                         | <b>6 937 593</b> | <b>0,18</b>     | <b>1 250</b> |
| Emises dans l'exercice                                |                  |                 |              |
| Remboursées dans l'exercice                           |                  |                 |              |
| <b>A la fin de l'exercice</b>                         | <b>6 937 593</b> | <b>0,18</b>     | <b>1 250</b> |
| 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 | Ecart de conversion réévaluation | Prov. règlement. Sub. invest. | Report à nouveau | Résultat | Total Capitaux Propres |
|---|---------|--------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|----------|------------------------|
| <b>Solde au 31 décembre 2022</b>                                  | 1 250   | 177 877            | -                                | 4                             | 1 868            | -30 912  | 150 087                |
| Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2022 |         |                    |                                  |                               |                  |          |                        |
| Variation de capital  |         |                    |                                  |                               |                  |          |                        |
| Variation des primes et réserves                                  |         |                    |                                  |                               |                  |          |                        |
| Affectation du résultat 2022                                      |         | -29 044            |                                  |                               | -1 868           | 30 912   | -                      |
| Report à nouveau débiteur   |         |                    |                                  |                               |                  |          | -                      |
| Résultat de l'exercice 2023                                       |         |                    |                                  |                               |                  | 10 158   | 10 158                 |
| Autres variations   |         |                    |                                  | -3                            |                  |          | -3                     |
| <b>Solde au 31 décembre 2023</b>                                  | 1 250   | 148 832            | -                                | 2                             | -                | 10 158   | 160 242                |

## Note 7 – Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

| (K€)  | Classification | Solde 31/12/22 | Fusions    | Dota-tions   | Reprises utilisées | non utilisées | Solde 31/12/23 |
|---|----------------|----------------|------------|--------------|--------------------|---------------|----------------|
| Provisions pour litiges, contentieux          | Exploitation   | 2 132          | 131        | 1 009        | 244                | 210           | 2 818          |
| Provisions pour S.A.V.                        | Exploitation   | 1 474          | 135        | 780          | 371                |               | 2 017          |
| Provisions pour pensions et oblig. similaires | Exploitation   | 140            | 47         | 3            | 47                 |               | 143            |
| Autres provisions pour risques                | Financier      | 16 741         | 13         |              | 16 741             |               | 13             |
| Autres provisions pour charges                | Exploitation   | 46             |            |              |                    |               | 46             |
| <b>TOTAL</b>                                  |                | <b>20 533</b>  | <b>325</b> | <b>1 792</b> | <b>17 402</b>      | <b>210</b>    | <b>5 037</b>   |

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.

La provision d'un montant de 16,7 M€ comptabilisée en autres provisions pour risques au 31 décembre 2022 afin de couvrir la situation nette négative de la société ADC INVEST eu égard aux difficultés rencontrées par celle-ci a été reprise au cours de l'exercice 2023 compte tenu du fait que les apports en compte courant ultérieurs qui sous-tendaient la comptabilisation de cette provision au 31/12/2022 se sont réalisés sur 2023 et ont fait l'objet d'un abandon de créance (cf. Note Faits caractéristiques de l'exercice).

L'ensemble des autres mouvements sur ces provisions a été comptabilisé en charges et en produits d'exploitation.

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 2023, le passif relatif à ces gratifications s'élève à 143 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 la charge de la société HEXAOM SA. 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 la compagnie d'assurance de la société HEXAOM SA 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<br>5 ans au plus | A plus de 5 ans |
|--|----------------|----------------|---------------------------------|-----------------|
| Emprunts obligataires convertibles (1)                           |                |                |                                 |                 |
| Autres emprunts obligataires (1)                                 |                |                |                                 |                 |
| Emprunts et dettes auprès<br>des établissements de<br>crédit (1) | 64             | 64             |                                 |                 |
| A 1 an max. à l'origine  |                |                |                                 |                 |
| A plus d'un an à l'origine                                       | 40 945         | 17 712         | 22 227                          | 1 006           |
| Emprunts et dettes financières divers (1)                        | 567            | 280            | 287                             |                 |
| Fournisseurs et comptes rattachés                                | 85 820         | 85 820         |                                 |                 |
| Personnel et comptes rattachés                                   | 10 642         | 10 642         |                                 |                 |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                    | 5 431          | 5 431          |                                 |                 |
| Impôts sur les bénéfices   | 0              | 0              |                                 |                 |
| Taxe sur la valeur ajoutée                                       | 62 988         | 62 988         |                                 |                 |
| Obligations cautionnées  |                |                |                                 |                 |
| Autres impôts, taxes et assimilés                                | 1 422          | 1 422          |                                 |                 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                  | 204            | 204            |                                 |                 |
| Groupe et associés (2)   | 11 759         | 11 759         |                                 |                 |
| Autres dettes  | 273 690        | 273 690        |                                 |                 |
| Dettes représentatives de titres empruntés                       |                |                |                                 |                 |
| Produits constatés d'avance                                      | 5              | 5              |                                 |                 |
| <b>Totaux</b>  | <b>493 538</b> | <b>470 017</b> | <b>22 514</b>                   | <b>1 006</b>    |

### Note 9 – Produits financiers

Le détail des produits financiers sur l'exercice se décompose comme suit :

| (K€)                       | 31/12/2023    |
|----------------------------|---------------|
| Dividendes                 | 13 295        |
| Produits financiers groupe | 1 325         |
| Produits de placements     | 198           |
| Escomptes obtenus          | 1 525         |
| Reprise de provisions      | 36 579        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>52 923</b> |



### Note 10 – Charges financières

Le détail des charges financières sur l'exercice se décompose comme suit :

| (K€)                                       | 31/12/2023    |
|--|---------------|
| Intérêts sur emprunts                      | 646           |
| Intérêts sur participation                 | 39            |
| Rémunération comptes courants Groupe       | 482           |
| Dotation dépréciation actifs financiers    | 13 279        |
| Abandons de créance consentis aux filiales | 37 702        |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>52 148</b> |

### Note 11 – Produits exceptionnels

Le détail des produits exceptionnels sur l'exercice se décompose comme suit :

| (K€)                                | 31/12/2023 |
|-------------------------------------|------------|
| Produits sur cession éléments actif | 46         |
| Produits exceptionnels divers       | 59         |
| Amortissements dérogatoires         | 3          |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>108</b> |

### Note 12 – Charges exceptionnelles

Le détail des charges exceptionnelles sur l'exercice se décompose comme suit :

| (K€)                             | 31/12/2023   |
|----------------------------------|--------------|
| VNC éléments actif cédés         | 92           |
| Pénalités sur marchés            | 16           |
| Dotations aux amortissements     | 3            |
| Autres charges exceptionnelles * | 3 942        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>4 053</b> |

\* Il s'agit principalement des coûts relatifs à des contre garanties octroyées par HEXAOM SA sur des cautions de marchés apportées par des organismes tiers et de coûts sociaux d'accompagnement des salariés de la société L'ATELIER DES COMPAGNONS à la suite de la liquidation judiciaire.

### Note 13 – 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  | 16 069               | 970                 |                              | 15 099               |
| Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion | -5 960               | -1 019              |                              | -4 941               |
| <b>Résultat comptable</b>   | <b>10 109</b>        | <b>-49</b>          |                              | <b>10 158</b>        |

#### Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

| (K€)                               | Base          | Taux          | Montant      |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| <i>Allègements futurs</i>          |               |               |              |
| Frais d'acquisition sur titres     |               | 25,83%        |              |
| Participation des salariés         | 2 015         | 25,83%        | 520          |
| C3S                                | 640           | 25,83%        | 165          |
| Déficits reportables               | 9 070         | 25,83%        | 2 342        |
| <b>Total allègements futurs</b>    | <b>11 725</b> | <b>25,83%</b> | <b>3 028</b> |
| <i>Accroissements futurs</i>       |               |               |              |
| Néant                              |               |               |              |
| <b>Total accroissements futurs</b> |               | <b>25,83%</b> |              |
| <b>Allègement net futur</b>        | <b>11 725</b> | <b>25,83%</b> | <b>3 028</b> |

**Note 14 – Autres informations**
**Rémunération des dirigeants**

La rémunération versée aux 3 mandataires sociaux sur l'exercice 2023 s'élève à 617 K€ et se décompose comme suit :

| (K€)                  | 31/12/2023 |
|-----------------------|------------|
| Rémunération fixe     | 410        |
| Rémunération variable | 198        |
| Avantages en nature   | 10         |
| Jetons de présence    | Néant      |
| <b>Total</b>          | <b>617</b> |

**Détail des charges à payer**

| Etat des charges à payer          | Montant brut (K€) |
|-----------------------------------|-------------------|
| Intérêts courus sur financements  | 83                |
| Fournisseurs, fact. non parvenues | 22 536            |
| Clients, avoirs à établir         | 3 094             |
| Salariés, charges à payer         | 8 176             |
| Org. sociaux, charges à payer     | 2 844             |
| Etat, charges à payer             | 1 186             |
| Diverses charges à payer          | 3 071             |
| <b>Total des charges à payer</b>  | <b>40 990</b>     |

**Détail des produits à recevoir**

| Etat des produits à recevoir         | Montant brut (K€) |
|--------------------------------------|-------------------|
| Intérêts à recevoir                  | 31                |
| Clients, factures à établir          | 301 363           |
| Fournisseurs, avoirs à recevoir      | 6 218             |
| Salariés, produits à recevoir        | 8                 |
| Org. Sociaux, produits à recevoir    | 234               |
| Divers produits à recevoir           | 1                 |
| <b>Total des produits à recevoir</b> | <b>307 855</b>    |

**Engagements donnés**

| Désignation                                 | Engagement (K€) |
|---|-----------------|
| Garantie sur emprunt société Jambert S.A.S. | 15              |
| Promesse d'achat titres Claimo              | 5 600           |
| <b>Total</b>                                | <b>5 615</b>    |

**Engagements reçus**

| Désignation   | Engagement (K€) |
|---|-----------------|
| Garantie de paiement des sous-traitants et cautions marchés | 30 781          |
| <b>Total</b>  | <b>30 781</b>   |

**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 31/12/2023 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19 et à l'interprétation IFRIC IC de 2021) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Taux d'augmentation annuel des salaires : 2,0%  
Table de mortalité utilisée : INSEE 00-02 décalée  
Taux d'actualisation retenu : 3,27 %  
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 : 42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2023 s'élève à 1 284 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2023 à 581 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 0 K€.

L'impôt dû par HEXAOM S.A. si elle n'était pas membre du groupe fiscal aurait été également de 0€.

L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à -49 K€.

L'impôt est réparti entre chacune des filiales selon l'impôt qui serait dû par elles en l'absence d'intégration. Les économies générées sont allouées aux filiales.

### Liste des filiales intégrées fiscalement

| SOCIETE                         | SIRET             |
|---------------------------------|-------------------|
| HEXAOM                          | 095 720 314 00012 |
| Maine Construction              | 315 906 495 00017 |
| ACCO 17                         | 394 203 970 00071 |
| Anvisou                         | 879 394 260 00035 |
| Bermax Construction             | 428 5811 44 00030 |
| Camif Habitat                   | 410 362 685 00035 |
| Constructions Idéale Demeure    | 390 836 112 00024 |
| Groupe Plaire                   | 511 462 087 00020 |
| ITF                             | 429 804 818 00061 |
| Maisons Jambert                 | 344 023 502 00034 |
| Les Maisons de Stéphanie        | 349 219 030 00021 |
| Lotisseur de l'Ouest            | 514 990 514 00028 |
| Maisons de l'Avenir             | 329 626 261 00146 |
| Maisons de l'Avenir Ile et Vil. | 487 606 626 00017 |
| Maisons de l'Avenir 56-44       | 487 421 349 00019 |
| Maisons Horizon                 | 379 434 459 00069 |
| Maisons Partout                 | 348 512 310 00031 |
| Mélusine                        | 803 698 794 00010 |
| Maisons Millot                  | 329 693 279 00088 |
| MJB (Bruno Petit)               | 404 481 491 00029 |
| MJB 18 (Bruno Petit)            | 451 406 854 00039 |
| Oc Résidences                   | 328 252 671 00180 |
| Pca Maisons                     | 340 743 632 00077 |
| Promoteur de L'Ouest            | 514 035 997 00022 |
| Pr Immo                         | 484 547 245 00031 |

### Effectifs

| Catégorie    | Effectifs au 31/12/2023 |
|--------------|-------------------------|
| ETAM         | 408                     |
| VRP          | 145                     |
| Cadre        | 104                     |
| <b>Total</b> | <b>657</b>              |

### 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

### Evènements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif postérieur à l'arrêté n'est intervenu.

## 2.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

À 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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### *Justification des appréciations*

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

#### Evaluation des titres de participation

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 119 966 K€, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note 1 de l'annexe.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie établies par la société, à revoir les calculs effectués par la société, et à examiner la procédure d'approbation de ces estimations par la direction.

Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le caractère raisonnable de ces estimations.

#### 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 et la marge sont comptabilisés 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 total des coûts budgétés 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.

Ces estimations sont dépendantes des coûts totaux budgétés. Ces derniers 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.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des coûts totaux budgétés de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les évaluations des résultats à terminaison des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les processus relatifs aux prévisions de chiffre d'affaires et de suivi des coûts.

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

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.441-6 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 l'article L.225-37-4 du code de commerce.

#### *Autres informations*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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.

Paris La Défense, le 25 avril 2024

Les commissaires aux comptes

KPMG SA

Deloitte & Associés

Simon LUBAIS  
Associé

Jérôme QUERO  
Associé



# Déclaration de performance Extra-Financière

---

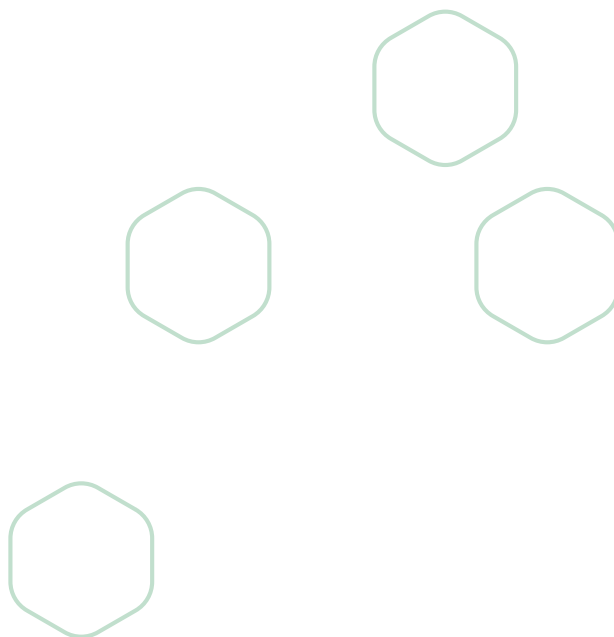


|    |   |     |
|----|---|-----|
| 1. | DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE   | 116 |
| 1. | Le Groupe / Modèle d'affaires   | 116 |
| 2. | Gouvernance   | 141 |
| 4. | Responsabilité environnementale   | 152 |
| 5. | Taxonomie verte européenne  | 158 |
| 2. | RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LA VERIFICATION DE LA SINCERITE ET LA CONFORMITE DE LA DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION | 159 |



NOUS  
SOMMES

---



Hexa<sup>ô</sup>M

### **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.**

LOÏC VANDROMME,  
PHILIPPE VANDROMME,  
ANTOINE VANDROMME,  
PATRICK VANDROMME ET  
ÉRIC VANDROMME.





**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.

hexaôm

## NOS EXPERTISES

**Nous sommes aussi bien plus que la somme de nos activités.**

Nous sommes plus de 1 500 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.

**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.

**SI NOUS  
SOMMES  
PLURIELS,  
C'EST POUR  
MIEUX SERVIR  
LES PROJETS  
SINGULIERS.**

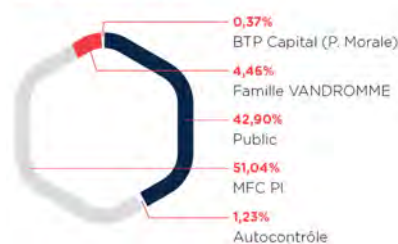
# UN ESPRIT DE FÉDÉRATION





**hexaôm**  
SOCIÉTÉ ANONYME

**Répartition du capital**  
au 29 février 2024



hexaôm

---

## NOTRE DIFFÉRENCE

---

# 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.

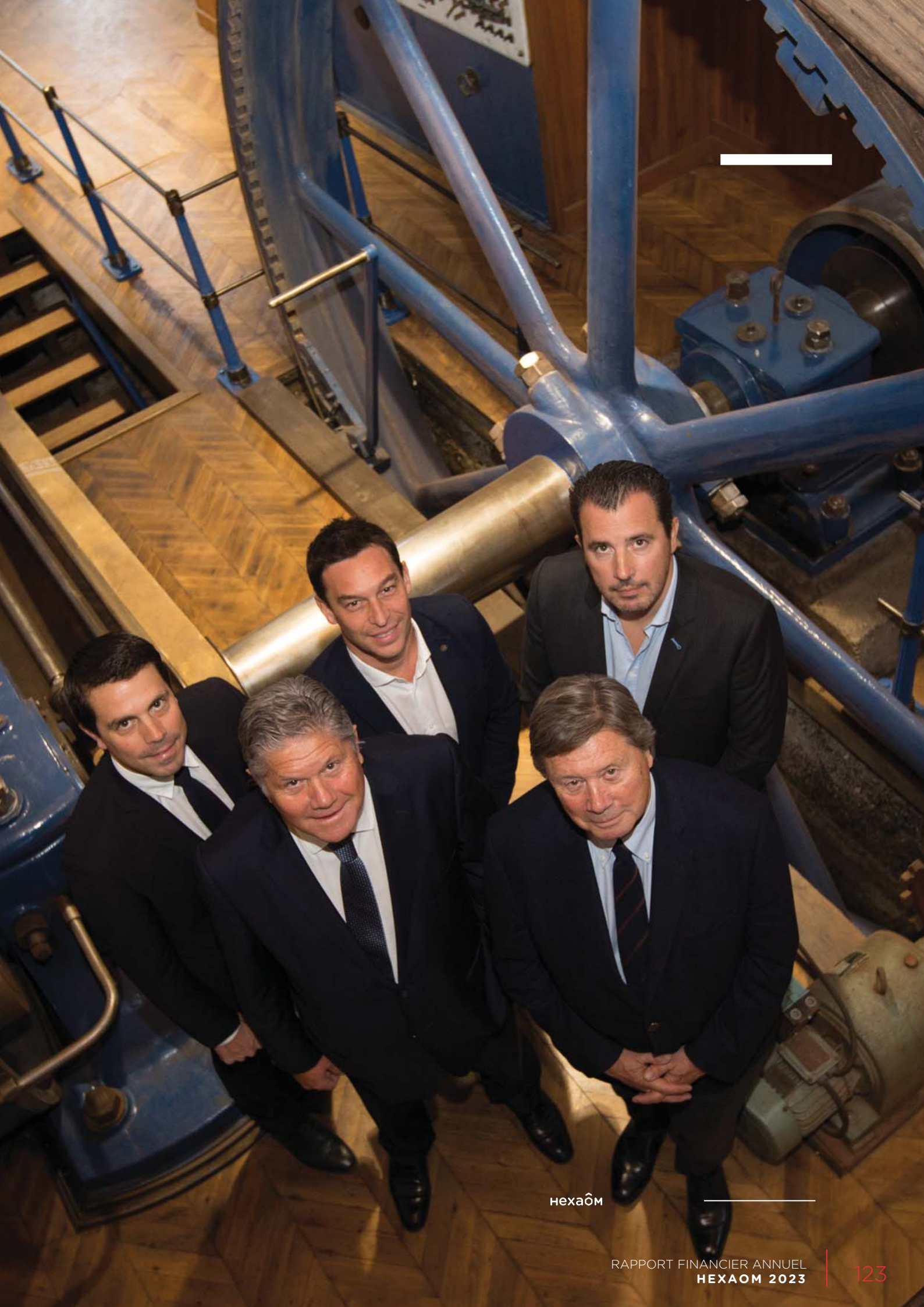
Nous sommes fiers des valeurs humaines et des qualités entrepreneuriales développées par ceux qui nous ont précédés au cours des 100 dernières années.

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.**





hexaôm



# L'HABITAT D'AUJOURD'HUI ÇA FAIT MAINTENANT QUE NOUS L'ÉCONOMISONS







# DE DEMAIN, ENANT **100 ANS** ENVISAGEONS



hexaôm





## NOTRE MISSION

---

# 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.**

\_\_\_\_\_







## 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.

Hexaôm

---

## NOTRE VISION

.

# 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 façonner les changements : l'évolution technique inévitable du bâtiment comme le réenchancement nécessaire de l'expérience client et de sa satisfaction.





hexaôm





## 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 1500 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

hexaôm



## LES CHIFFRES CLÉS

**HEXAOM**  
est aujourd'hui

**1<sup>er</sup>**

Producteur de logements  
en accession à la propriété

Constructeur national  
de maisons

Rénovateur national  
de maisons

**1961**



**DATE DE  
CRÉATION**

**45**

**MARQUES**

**ENTREPRISE  
FAMILIALE  
DEPUIS**

**5**



**GÉNÉRATIONS**



**10 000**

**CLIENTS NOUS ONT  
FAIT CONFIANCE  
EN 2023**



**78%**

**DES COLLABORATEURS  
SONT SATISFAITS DE  
LEUR QUALITÉ DE VIE  
AU TRAVAIL.**



**1 541**  
collaborateurs  
au 31.12.2023



**28**  
SOCIÉTÉS



**+ 120 000**  
maisons livrées  
depuis l'origine



**+ 100 000**  
logements rénovés  
depuis l'origine



**+ 12 000**  
actes / réception  
depuis l'origine



**+ 10 000**  
MAISONS VENDUES  
SOIT, UNE VILLE DE PLUS DE  
**35 000 HABITANTS**

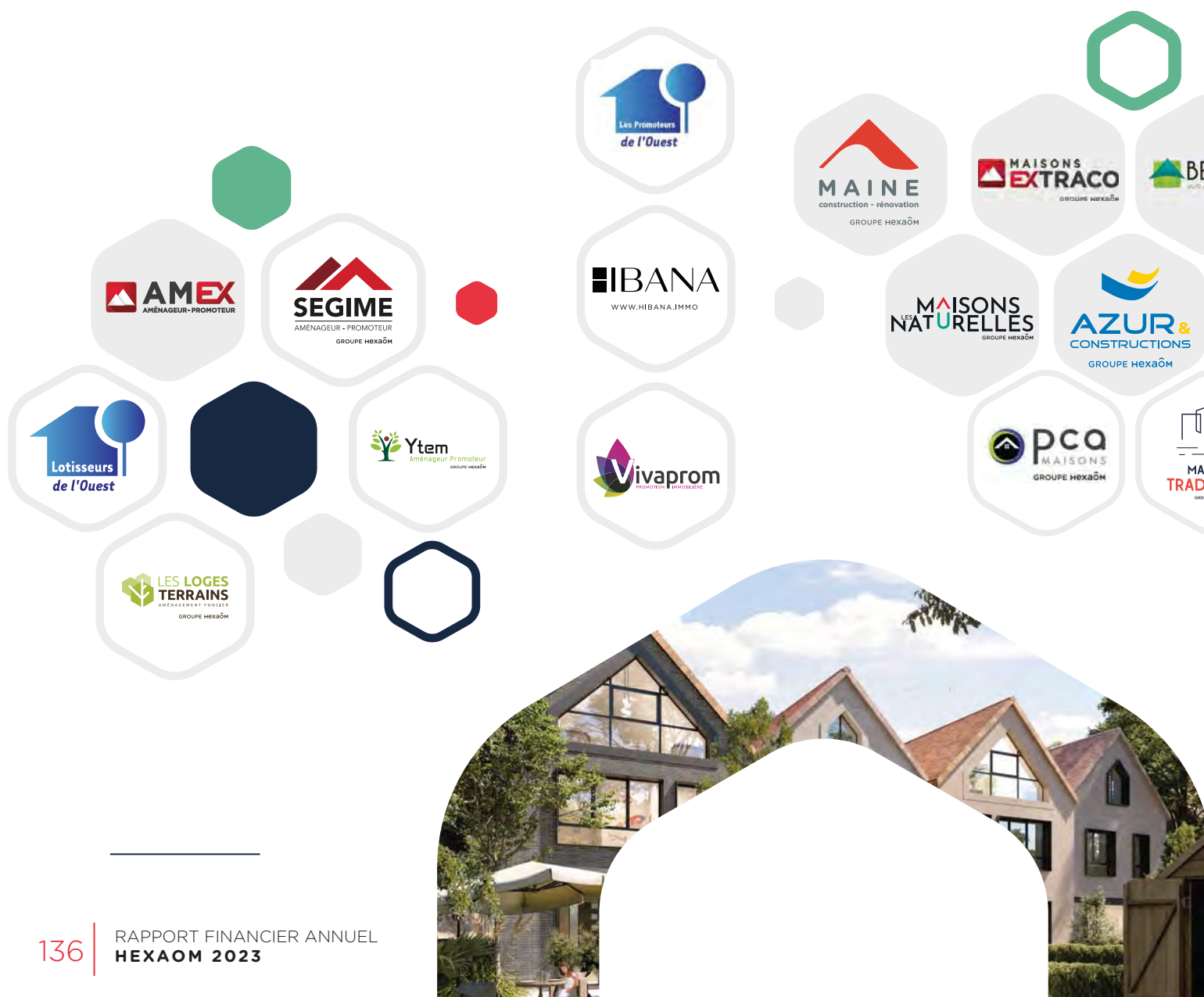
(\*sur la base de 3,5 habitants par foyer en 2023)

Hexaôm



## LA MAISON DES MARQUES

NOUS SOMMES PLUS DE 1500 FEMMES ET HOMMES ENGAGÉS AU PRÈS DE PLUS DE 10 000 NOUVEAUX CLIENTS CHAQUE ANNÉE SUR TOUT LE TERRITOIRE ET AU TRAVERS DE NOS 45 MARQUES.





## Une responsabilité globale

### La performance extra-financière au cœur de nos politiques

La Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) est un rapport annuel qui vise à rendre compte des performances en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale. Elle permet de rendre de manière transparente et complète sur les pratiques RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et leurs impacts économiques, sociaux/sociétaux et environnementaux.

### La démarche RSE

Pour garantir le développement durable de la construction et de la rénovation de maison individuelle, l'intégration de la responsabilité sociale, sociétale, et environnementale dans chaque étape du projet et métier est indispensable. Agir avec une vision de long terme est également essentiel. Plusieurs politiques « RSE » ont 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 d'HEXAOM sur l'environnement.

C'est l'une des raisons qui a poussé le Groupe à se transformer et intégrer activement et à part entière la Responsabilité Sociétale des Entreprises dans son plan stratégique comme levier de performance.

En 2022, HEXAOM s'est structuré pour élaborer et développer sa démarche RSE en créant un groupe de travail de RSE et en recrutant une personne au poste de responsable RSE.

L'année 2023 marque le début du déploiement officiel de la démarche auprès des collaborateurs. L'ensemble des directeurs, managers et collaborateurs ont été sensibilisés à la Responsabilité Sociétale des Entreprises. Comme tous les grands sujets stratégiques, le Conseil d'administration challenge la Direction Générale, via un Comité RSE, sur le sujet du Développement Durable chez Hexaom. Le Comité de Direction décide des orientations de la stratégie Développement Durable et en valide les résultats via des bilans périodiques. C'est le Directeur Général lui-même qui rapporte au Comité RSE.

Le groupe de travail RSE organise des réunions mensuelles pour suivre et enrichir le plan d'actions qui répond aux orientations de la stratégie décidée par le

Comité de Direction. Pour faciliter le déploiement de la démarche en régions et l'infuser dans l'ADN métiers, sur la base du volontariat, des référents RSE dans chaque région/exploitation ont été choisis. Ces personnes ont pour mission d'être le relai d'informations entre les équipes en régions et la Direction Générale.

Aujourd'hui, avec sa nouvelle stratégie d'entreprise avec des objectifs RSE à 2030, HEXAOM entre dans une nouvelle phase de développement.

#### Les enjeux prioritaires pour Hexaom

En faisant de la RSE un véritable levier d'actions, HEXAOM a pour ambition de toucher l'ensemble de ses parties prenantes. Ainsi, le Groupe a souhaité cartographier ses enjeux RSE à l'aide d'une matrice de matérialité. Ces enjeux contribuent à 16 des 17 Objectifs du Développement Durable (17 ODD).



Ce processus de cartographie 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.

Ce travail de cartographie a permis de mettre en évidence **16 enjeux** dont 10 clés et stratégiques, 4 importants et 2 à surveiller, regroupés en 3 thématiques :

- Gouvernance ●
- Social ●
- Environnement ●

Ces thèmes feront l'objet d'une description détaillée dans la suite de la Déclaration de Performance Extra-Financière, accompagnés des politiques et moyens mis en œuvre par le Groupe pour les maîtriser.



A partir de ces enjeux, des risques sont identifiés et en cohérence avec nos valeurs et notre vision.

### Enjeux clés et stratégiques

| ESG           | Enjeux                                | Risque   | Indicateur(s)  | Section   |
|---------------|---------------------------------------|--|--|---|
| Gouvernance   | Relations clients responsables        | Risque de perte de revenu et de confiance des clients, risque de procédure judiciaire    | Satisfaction clients<br>Taux de recommandation                                 | Section « Nos clients, notre priorité »                       |
|               |                                       | Risque juridique lié au non-respect de la réglementation                                 | Pourcentage de constructions respectant la réglementation en vigueur (RE 2020) |   |
|               | Achats responsables                   | Difficultés à conserver et à développer un réseau d'artisans locaux performant           | Pourcentage d'artisans locaux  | Section « Ancrage local & achats responsables »               |
|               | Gouvernance et territoire             | Risque de réputation au niveau local et national   | Nombre d'abonnés sur les réseaux sociaux                                       | Section « Image de marque »                                   |
| Social        | Santé et Sécurité                     | Risque d'arrêts maladie, d'accidents de travail ou de décès.                             | Jours d'arrêts de travail  | Section « Santé & sécurité »                                  |
|               | Talents et compétences                | Risque de perte de compétences requises avec un impact négatif sur la qualité du travail | Nombre d'heures de formation   | Section « Talents & compétences »                             |
|               |                                       |  | Taux de participation au baromètre santé                                       | Section « Confort et bien-être »                              |
|               | Confort et bien-être                  | Risques psychosociaux des collaborateurs   | Taux de satisfaction des collaborateurs à la qualité de vie au travail         |   |
| Environnement | Climat (empreinte carbone et énergie) | Risque d'augmentation des émissions de gaz à effet de serre                              | Emissions de gaz à effet de serre  | Section « Climat & émissions de gaz à effet de serre »        |
|               | Résilience et risques climatiques     | Risque de ne pas s'adapter aux aléas climatiques   | Performance énergétique des bâtiments construits                               |   |
|               |                                       |  | Emissions de GES compensées lors des livraisons de courrier                    |   |
|               | Economie circulaire                   | Risque de production importante de déchets   | Evolution du parc automobile<br>Tonnage déchets chantier                       | Section « Economie circulaire »                               |
|               | Biodiversité                          | Risque de dégradation importante de la biodiversité                                      | Taux d'imperméabilisation des terrains   | Section « S'engager pour la préservation de la biodiversité » |

### Enjeux importants

| ESG         | Enjeux                | Risque  | Indicateur(s)  | Section   |
|-------------|-----------------------|---|--|---|
| Gouvernance | Ethique des affaires  | Risque de non détection des situations de corruption<br>Risque pénal en cas de non-respect des dispositions légales | Nombre d'alertes auprès du comité éthique<br>Nombre de situations de travail illégal | Section « Nos clients, notre priorité »         |
|             | Services et numérique | Risque lié à la non anticipation des mutations technologiques et numériques   | Nombre de clients ayant ouvert leur espace client                                    | Section « Ancrage local & achats responsables » |
| Social      | Relations sociales    | Risque de surcote opérationnel en cas d'absentéisme fort, burn out, ou turn over important                          | Taux d'absentéisme   | Section « Ethique des affaires »                |
|             |                       | Risque de démotivation des collaborateurs, conflits sociaux   |  |   |
|             | Diversité et équité   | Risque de diversité et d'inclusion insuffisante   | Index Egalité<br>Pourcentage de collaborateurs en situation de handicap              | Section « Diversité et équité »                 |

### Enjeux à surveiller

| ESG           | Enjeux                   | Risque  | Indicateur(s)  | Section  |
|---------------|--------------------------|---|--|--|
| Gouvernance   | Mécénat et philanthropie | Risque de non contribution à une dynamique économique et sociale dans les territoires | Montant de sponsoring/mécénat                          | Section « Mécénat & Philanthropie »                              |
| Environnement | Eau                      | Risque de surconsommation en eau  | Consommation en eau dans les locaux (sites et agences) | Section « S'engager pour la préservation des ressources en eau » |

#### 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 équilibrée et durable.



De même, le Groupe a procédé à la cartographie de ses parties prenantes :



## La feuille de route 2030

Dans la continuité de son travail de structuration, HEXAOM a élaboré une feuille de route RSE 2023-2030. La démarche RSE s'axe ainsi sur 3 piliers et leurs enjeux :

- Nos équipes engagées
- Nos habitats durables
- Nos partenaires responsables

### NOS ÉQUIPES ENGAGÉES

#### DONNER AUX FEMMES ET AUX HOMMES D'HEXAOM LES MOYENS DE DEVENIR ACTEURS DU CHANGEMENT

Entreprise familiale, HEXAOM place ses collaborateurs au cœur du projet d'entreprise et de ses valeurs (esprit de famille, innovation, bienveillance, bien-faire).

A travers HEXAProgress, HEXAOM contribue à la richesse de son capital humain et aux grands enjeux de société par ses actions volontaristes en matière de **formation, de santé, confort bien-être et sécurité**.

Dans ses bureaux, agences et chantiers, le Groupe fait aussi vivre ses engagements et démontre des actions concrètes sur les **enjeux environnementaux**.

HEXAOM s'engage à étendre sa démarche à l'ensemble de ses filiales.

### NOS HABITATS DURABLES

#### CONSTRUIRE SAIN, SOBRE ET BAS-CARBONE ET PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

Le logement est le support de nos identités et de nos modes de vies. Il doit ainsi refléter la transition de la société face aux défis environnementaux, dont le changement climatique et le déclin de la biodiversité.

L'habitat de demain doit avoir un impact carbone maîtrisé, être résilient face aux risques climatiques (ex : gonflement des argiles) et participer au maintien de la biodiversité.

La maison doit garantir des conditions de santé et de vie optimales (qualité de l'air intérieur, accès à la lumière naturelle, etc.).

Les crises des ressources successives nous mettent également au défi de transformer notre économie vers une économie circulaire, où « rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme ».

### NOS PARTENAIRES RESPONSABLES

#### BÂTIR LA DÉMARCHE AVEC NOS CLIENTS, SOUS-TRAITANTS, FOURNISSEURS ET LES COLLECTIVITÉS

La démarche RSE d'HEXAOM repose sur la capacité de ses sous-traitants et fournisseurs à se développer avec le Groupe. Dans une démarche d'achats responsables, HEXAOM les accompagne à améliorer leurs pratiques environnementales et de sécurité sur les chantiers.

HEXAOM exerce un rôle de constructeur citoyen : il contribue à la vitalité des territoires et à la sensibilisation de ses clients sur les enjeux environnementaux. Son accompagnement et ses offres responsables participent notamment à garantir la satisfaction de ses clients.



## 2. Gouvernance



### 2.1. Nos clients, notre priorité

L'ensemble des actions du Groupe sont tournées vers le respect et la satisfaction de ses clients ainsi que vers le respect de la réglementation. Outre le risque de procédures judiciaires, les principaux risques liés à la non satisfaction clients portent sur des potentielles perte de confiance des clients ainsi que des pertes de revenu. Enfin, le risque juridique lié au non-respect de la réglementation est au cœur de la politique du Groupe afin de garantir sa notoriété.

#### Politiques

##### 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 Groupe 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.

##### 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 de les accompagner 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.

C'est également au travers de ce questionnaire qu'ils sont interrogés sur leur appétence à recommander le Groupe auprès de leurs proches.



Les clients au sein de Hexaom représentent « le moteur de l'entreprise » et « sans client il n'y a pas d'entreprise ». La société Hexaom a le devoir d'apporter à ses clients une prestation de qualité qui répond à leurs attentes. La satisfaction est le meilleur ambassadeur pour Hexaom, « un client satisfait lui ramènera d'autres clients, et, un client mécontent lui fera perdre beaucoup ».

#### Objectifs

Le Groupe s'est fixé comme objectifs de maximiser la satisfaction client notamment en atteignant des taux

de recommandation et de satisfaction supérieurs à 75%.

#### 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 :

- Application du contrat de construction (loi de 1990),
- Utilisation de produits normés avec fiches FDES,
- Intégration de l'assurance dommage ouvrages dans tous nos contrats de constructions,
- Intégration de la garantie de livraison aux prix et délais convenus,
- Respect des D.T.U : les Documents Techniques Unifiés définissent les règles de l'art pour la construction traditionnelle,
- 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,
- 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,
- 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 ...),
- Application de la loi sur l'air et réversibilité,
- 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.

#### Résultats et indicateurs clés de performance

Au cours de l'année 2023, de l'ordre de 22 000 questionnaires liés à la mesure de la satisfaction ont été envoyés à nos clients avec un taux de réponse de 37%\*. La note de satisfaction attribuée est en moyenne de près de 8/10\*. Le Groupe obtient ainsi un taux de recommandation de près de 70%, signe de la satisfaction de nos clients.

En 2023, ce sont plus de 25%\* 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.

Par ailleurs, en 2023, 100% des maisons vendues ont respecté la réglementation thermique en vigueur RE2020.

## 2.2. Ancrage local et achats responsables

L'activité du Groupe est quasi exclusivement confiée à des sous-traitants. Il en résulte un risque lié aux difficultés à conserver et à développer ce réseau d'artisans locaux performants.

### Politiques

**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

La sélection et la sensibilisation de nos sous-traitants à notre démarche de développement durable sont pilotées par les directions techniques locales du Groupe.

Sur l'ensemble de nos régions et filiales, nous travaillons avec plus de 5 000 sous-traitants répartis sur toute la France. Nous sommes attachés à la fidélisation de nos sous-traitants : c'est parce que nous nous connaissons bien mutuellement et que nous avons une relation de longue date que le travail est le plus qualitatif.

#### Un Siège toujours basé à Alençon depuis la création



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 1 000 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 d'un musée entièrement rénové et de la création d'un showroom retraçant l'ensemble des activités historiques du Groupe. Sur place, des présentations et autres vidéos permettent 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.

### Objectifs

Le Groupe souhaite travailler exclusivement avec des artisans locaux.

Le Groupe entend sensibiliser à termes 100% de ses sous-traitants et fournisseurs à sa démarche de développement durable.

### Diligences raisonnables

Les 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 filiales qui ont adhéré à cette charte.

### Résultats et indicateurs clés de performance

Le Groupe travaille à la définition d'un suivi de l'application de notre volonté d'achats responsables. Plus de 80% des commandes sont passées auprès d'artisans qui sont des entreprises locales distantes de moins de 60 kilomètres des chantiers qui leur sont confiés.



## 2.3. Image de marque

Le Groupe Hexaom identifie un risque non négligeable de réputation au niveau local et national qui pourrait avoir pour conséquence d'entacher sa notoriété. Acteur majeur de son secteur d'activité, Hexaom ne peut risquer de voir son image de marque s'affaiblir.

### Politiques et diligences raisonnables

Le Groupe s'attache, au travers de ses valeurs que sont l'innovation, le bien-être, la bienveillance et l'esprit de famille, à toujours garder un niveau de satisfaction et de notoriété élevé. Ce sont toutes les actions du Groupe et de ses collaborateurs qui sont empreintes de ces valeurs pour parfaire quotidiennement l'image du Groupe. C'est dans cet esprit que le Groupe s'attache notamment à produire des sites internet de qualité et à véhiculer une bonne image sur les réseaux sociaux. Les services marketing et juridique sont en charge du suivi et de la défense de la réputation du Groupe.

### Objectifs

Le Groupe suit son niveau de notoriété au travers, notamment, d'enquêtes de satisfaction ou d'avis et notation clients via la plateforme Immodvisor présente sur ses sites internet. Le Groupe s'est fixé comme objectifs d'obtenir un niveau minimum de 4 étoiles sur 5 sur ce système de notation. Le Groupe se fixe également comme objectifs d'accroître son

nombre d'abonnés sur les réseaux sociaux afin de véhiculer au plus grand nombre son image de marque.

### Résultats et indicateurs clés de performance

Le Groupe est suivi par plus de 168 000 abonnés aux différents réseaux sociaux dont plus de 41 000 pour la seule entité Hexaom. En 2023, le nombre d'abonnés a ainsi cru de 3% et de plus de 40% sur les trois dernières années (+ 48 600 abonnés).

Le site [www.maisons-france-confort.fr](http://www.maisons-france-confort.fr) obtient par exemple une note de 4/5 et 4 étoiles sur 5 sur Immodvisor. Les agences du Groupe obtiennent une note de 4,1 sur google.fr.

## 2.4. Ethique des affaires

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. Le risque de non détection des situations de corruption et le risque pénal en cas de non-respect des dispositions légales sont par conséquent des enjeux majeurs de la responsabilité sociale de Hexaom.

### Politiques

La démarche RSE 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.

### Objectifs

Le Groupe entend mettre en place les dispositions nécessaires afin de porter à zéro les cas d'alertes liés à la corruption ou les cas de situation de travail illégal sur les chantiers.

### 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.

La 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,
- Créé 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.

Les règlements intérieurs des entités du Groupe ont été mis à jour afin d'y intégrer :

- Un code de conduite anti-corruption élaboré par Hexaom,
- Une procédure d'alerte.

Le 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.

Depuis l'année 2020, le Comité Ethique a poursuivi 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 a rencontré les hommes de terrain que sont les Directeurs régionaux, Présidents de filiales, directeurs commerciaux, directeurs techniques, managers commerciaux et conducteur de travaux à l'occasion de réunions de travail afin d'identifier des exemples concrets de situations posant question au regard du Code de Conduite mis en place en juillet 2019.

Le Comité Ethique a poursuivi ses travaux au cours de ces dernières années pour sensibiliser ses collaborateurs au risque de corruption et de trafic d'influence.

Ainsi, au cours de l'année 2023, à la suite des modifications législatives, le Comité Ethique a mis à jour le Code de conduite anti-corruption et la procédure d'alerte applicable au Groupe HEXAOM.

Conformément à la réglementation, ces documents ont été soumis au CSE HEXAOM et ont été joints en annexe au règlement intérieur. Le règlement et ses annexes ont été déposés à la DREETS et au greffe du Conseil des prud'hommes.

#### 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.

#### Les dons, mécénat et sponsoring

Le Groupe autorise le recours aux dons, aux activités de mécénat et de sponsoring sous réserve du respect des lois et réglementations applicables et des procédures établies par le Groupe, et, qu'ils n'interviennent jamais au profit de personnes physiques et ne soient pas réalisés pour obtenir un avantage indu ou influencer indûment une décision.

#### Résultats et indicateurs clés de performance

Tout au long de la mise en place des dispositions relatives à la loi Sapin 2, de nombreuses réunions/étapes ont été réalisées à ce jour.

Le dispositif mis en place par le Comité Ethique n'a reçu, à ce jour, aucune alerte liée à de la corruption.

Le Groupe n'a identifié aucune situation de travail illégal sur ses chantiers en ayant vérifié les documents administratifs des sous-traitants et en ayant collecté les attestations sur l'honneur de la part de ceux-ci.

### 2.5. Services et numérique

Le Groupe identifie un risque lié à la non anticipation des mutations technologiques et numériques. La

perte de l'avantage concurrentiel procuré par l'application précoce de ces mutations technologiques conduirait le Groupe à réduire ses parts de marché. En effet, le Groupe entend mettre à disposition, notamment de ses clients, les outils numériques nécessaires aux bons échanges avec les collaborateurs du Groupe et au bon déroulement de leur chantier.

#### Politiques et diligences raisonnables

Les directions marketing et informatique sont parties prenantes dans la création d'outils numériques pour lesquels le Groupe investit depuis de nombreuses années. C'est ainsi, qu'il a pu mettre à disposition de ses clients un espace web qui leur est dédié ou à ses fournisseurs un portail web qui leur est réservé.

#### Objectifs

Le Groupe Hexaom s'est fixé comme objectif une proportion d'environ 75% de clients bénéficiant d'un portail web dédié.

#### Résultats et indicateurs clés de performance

75% des clients en contrat de construction de maison et dont le chantier est démarré disposent d'un espace client digitalisé permettant une optimisation des échanges tout au long de la construction de leur maison (contre 64% au 31 décembre 2022). L'objectif fixé est ainsi atteint.

### 2.6. Mécénat et philanthropie

De par son implantation sur la quasi-totalité du pays, le Groupe souhaite soutenir et promouvoir des initiatives locales de développement du territoire. Il identifie un risque de non contribution à ces dynamiques économiques et sociales dans ces territoires véhiculant ainsi une image négative pour un leader de sa profession qui se doit de soutenir le tissu économique local. Par ailleurs, le groupe identifie un risque pour l'image de marque en cas de non sélection active des acteurs soutenus.

#### 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 le Groupe soutient des actions comme Handi Chiens ou la Ligue Contre le Cancer par exemple.



En 2023, Hexaom a renouvelé son partenariat avec le Stade de Reims évoluant en Ligue 1 de football. Au-delà du partenariat sportif, le Groupe participe à des projets de développement tel que, par exemple, le

soutien à la construction d'un centre de vie de la section féminine du club.



Le Groupe Hexaom sponsorise également de nombreuses équipes sportives locales ou des sportifs individuels comme par exemple Stanislas Huille, plusieurs fois champion de France de natation.



Par ailleurs, Hexaom encourage un dialogue respectueux et constructif avec l'ensemble de ses parties prenantes, contractuelles et non contractuelles.

### Objectifs

Le Groupe s'est fixé comme objectif de maintenir ses actions de mécénat et de sponsoring à un niveau relativement stable d'année en année (autour d'un million d'euros au cours des dernières années) afin de concourir de manière durable au développement des initiatives locales.

### Diligences raisonnables

Le Groupe Hexaom se fait fort d'apporter d'années en années son soutien à des associations locales ou des causes nationales.

### Résultats et indicateurs clés de performance

Sur l'ensemble de l'année 2023, ce sont près de 1,2 M€ de mécénat et de sponsoring qui ont été versés (stable par rapport à 2022).

## 3. Responsabilité sociale



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.

Afin de garantir le capital humain indispensable à la mise en œuvre de la stratégie de Hexaom, l'un des enjeux forts est de fidéliser les collaborateurs et de développer leur employabilité.

### 3.1. Santé et sécurité

La santé et la sécurité au travail sont des enjeux majeurs de la responsabilité sociale de Hexaom. Les risques d'arrêts maladie, d'accidents de travail ou de décès des collaborateurs sont pleinement identifiés.

#### Politiques

**La santé et la sécurité au travail : une priorité assumée**

La prévention des risques professionnels recouvre l'ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour préserver la santé et la sécurité des salariés, améliorer les conditions de travail et tendre au bien-être au travail. Une démarche de prévention des risques professionnels se construit en impliquant tous les acteurs concernés et en tenant compte des spécificités de l'entreprise (taille, moyens mobilisables, organisation, sous-traitance, co-traitance, intérim, filialisation, implantation géographique multiple, présence de tiers externes comme du public ou des clients...).

Pour mettre en place une démarche de prévention, il est nécessaire de s'appuyer sur les neuf grands principes généraux (L.4121-2 du Code du travail) qui régissent l'organisation de la prévention :

- Éviter les risques,
- Évaluer les risques qui ne peuvent pas être évités,
- Combattre les risques à la source,
- Adapter le travail aux collaborateurs,
- Tenir compte de l'état d'évolution de la technique,
- Remplacer ce qui est dangereux par ce qui n'est pas dangereux ou moins dangereux,
- Planifier la prévention,
- Prendre des mesures de protections collectives en leur donnant la priorité sur les mesures de protection individuelle,
- Donner les instructions appropriées aux travailleurs.

#### Objectifs

L'objectif du Groupe vise le zéro accident.

#### Diligences raisonnables

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 nommé depuis 2014.

Dans le cadre de la démarche HEXAPRÔGRESS, le volet « sécurité chantier » a été développé au cours de l'année 2020 afin d'apporter des outils et des procédures à l'ensemble des acteurs (collaborateurs, artisans, clients) pour la sécurité des chantiers.

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. À l'issue de cette étude, chaque collaborateur a reçu un rapport individualisé avec des recommandations à appliquer. Des mises à jour sont réalisées régulièrement.



## Résultats et indicateurs clés de performance

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 2023, le Groupe a comptabilisé 2 164 jours d'arrêt pour accident de travail contre 2 179 jours en 2022 soit quasiment stable entre ces 2 années. Depuis l'année 2020, le Groupe a entrepris des démarches pour réduire les jours d'arrêts liés à la sécurité au travail en forte augmentation entre 2018 et 2019. Le Groupe se réjouit donc que ces jours d'absence soient en diminution significative depuis 2020 grâce notamment aux actions menées.

## 3.2. Talents et compétences

Le Groupe lutte contre la perte de compétences grâce à des actions concrètes menées depuis plusieurs années. Le risque de perte de compétences est pleinement identifié.

### Politiques

#### Une politique de formation adaptée

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.

#### La taxe apprentissage, résolument responsable

La taxe d'apprentissage contribue au développement des formations technologiques et de l'apprentissage en France. Imposée par la législation certes, mais portée par les entreprises, cette mesure s'inscrit dans une démarche de responsabilité sociétale depuis près d'un siècle.

La société Hexaom est concernée par la taxe d'apprentissage, elle est un des principaux contributeurs du département de l'Orne puisque cet impôt est calculé sur la base de sa masse salariale.

### Objectifs

Le Groupe Hexaom, à travers sa politique de formations, assure une montée en compétences de ses collaborateurs.

La formation professionnelle constitue un avantage considérable aussi bien pour les équipes que pour l'entreprise. C'est ce qui permet aux collaborateurs de s'élever professionnellement tout en étant motivés et au Groupe de gagner en croissance en fidélisant ses talents. Ainsi le Groupe Hexaom se fixe comme objectif de former un maximum de collaborateurs. La proportion de jours de formation visée est de 0.32% du total des jours travaillés.

### Diligences raisonnables

#### La répartition des contributions versées

Depuis l'année 2022, le solde de la taxe d'apprentissage doit être déclaré et versé auprès de l'Urssaf qui est ensuite reversé par cet organisme à la Caisse des dépôts. Après affectation par les entreprises par l'intermédiaire d'une plateforme intitulée SOLTéA, la Caisse des Dépôts verse les fonds aux formations et organismes habilités à percevoir ce solde.

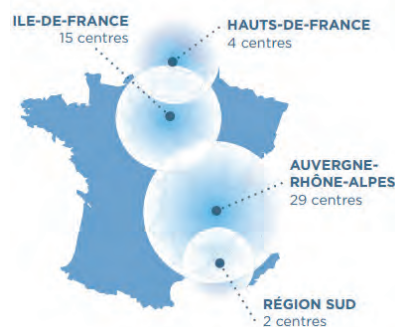
Ainsi, la société Hexaom, à l'instar des années précédentes, contribue activement à la collecte de la taxe d'apprentissage. Entre autres établissements de formation, l'école des infirmiers d'Alençon, les collèges publics de l'Orne, le lycée public, ou encore des Maisons familiales et rurales ont notamment été désignés par la société Hexaom pour l'affectation de son solde de la taxe d'apprentissage. Pour rappel, l'atelier hygiène alimentation et service d'un collège ornaïs a pu être réhabilité et mis aux normes suite au versement de la quote-part dédiée au collège concerné. Des imprimantes 3D achetées grâce à la contribution de 2019 avaient permis la fabrication de 6 000 visières de protection distribuées pendant le premier confinement dû à la pandémie de Covid 19 aux personnels soignants et artisans de la région ainsi qu'aux personnes vulnérables.

Une partie de la taxe apprentissage 2023 dédiée aux établissements choisis par la société Hexaom a été affectée, à l'instar des années 2020, 2021 et 2022, à l'Association Sport dans la Ville ayant pour but de rétablir l'égalité des chances en favorisant l'insertion sociale et professionnelle de 7.000 jeunes issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

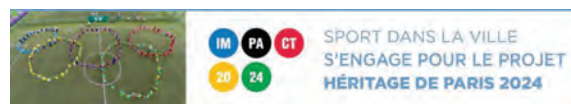
Dans les quartiers prioritaires, l'emploi est une vraie difficulté. Un jeune sur trois a un niveau inférieur au BEP-CAP. L'inégal accès aux diplômes et à la formation exclut un nombre grandissant de jeunes.

En proposant, dès le plus jeune âge, des activités sportives au pied des immeubles, Sport dans la Ville souhaite permettre à chaque jeune d'acquérir des valeurs indispensables à sa réussite : respect, exigence, persévérance et travail.

S'appuyant sur ce travail de terrain, Sport dans la Ville a créé le programme Job dans la Ville pour accompagner chaque jeune, à partir de 14 ans, sur le chemin de la formation et de l'accès à l'emploi.



Par ailleurs, l'association Sport dans la Ville s'est engagée pour le projet Héritage de Paris 2024. La société Hexaom, en affectant un quart de sa taxe d'apprentissage destinée aux écoles et associations à Sport dans la Ville, participe également indirectement à ce projet.



## Résultats et indicateurs clés de performance

Au cours de l'année 2023, ce sont 7 444 heures de formation qui ont été suivies par les équipes du Groupe contre 9 183 heures en 2022. Le rapport du nombre de jours « formations » sur le nombre de jours « travaillés » entre 2022 (0.28%) et 2023 (0.32%) progresse de 13%.

### 3.3. Confort et bien-être

Le confort et le bien-être de ses collaborateurs sont également des enjeux majeurs de la responsabilité sociale de Hexaom. Les risques psychosociaux des collaborateurs sont pleinement identifiés.

#### Politiques

Le bien-être au travail est un enjeu croissant pour les entreprises, qui sont de plus en plus confrontées à un environnement économique imprévisible et fluctuant. Ainsi, encourager le bien-être au travail en mettant en place des politiques actives dans ce domaine a un impact positif sur l'engagement des salariés, et, par effet rebond, sur la performance durable du Groupe.

#### Objectifs

Hexaom se fixe comme objectif de continuer à encourager le bien-être au travail en mettant en place des politiques actives au travers de conclusion d'accords avec les représentants du personnel ou de mise en place d'actions avec le personnel.

#### Diligences raisonnables

##### 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.

Afin d'éviter la surcharge informationnelle, un accord de droit à la déconnexion 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, 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).

##### 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 des salles de repas pour le personnel dans toutes les Directions Régionales

L'ensemble des Directions Régionales a mis en place au sein de leur siège une salle de repas.

Cette mise en place a permis de créer des lieux sympathiques et communautaires au sein de l'espace professionnel. La mise en place des salles de repas 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.

#### Mise en place d'un accord relatif au télétravail

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid 19, entraînant un recours massif au télétravail pour un grand nombre de collaborateurs. Une prise de conscience générale sur les bénéfices du travail à distance a eu lieu : équilibre de vie, efficacité, bilan carbone ou encore économies de surfaces et de déplacements, tout en gardant à l'esprit la nécessité de préserver le lien social avec l'entreprise.

Convaincues que le télétravail peut renforcer l'attractivité du modèle social de Hexaom, la Direction et les Représentants du Personnel ont convenu de la nécessité de mettre en place le télétravail. Les Parties rappellent en outre que le télétravail est un levier efficace pour améliorer la qualité de vie, le bien-être et la santé au travail des collaborateurs, pour faciliter la conciliation entre leur vie professionnelle et leur vie personnelle, diminuer leurs contraintes de trajet, accroître leur autonomie et contribuer au développement durable, en réduisant le nombre de déplacements.

Elles soulignent toutefois que le télétravail ne se prête pas à tous les métiers et à tous les postes de travail. Elles rappellent également qu'une mise en place efficace du télétravail, suppose :

- une organisation de travail adéquate,
- un suivi spécifique adapté,
- un accord réciproque et une relation mutuelle de confiance entre les collaborateurs concernés et leur responsable hiérarchique.

Les parties ont néanmoins souhaité inscrire ce mode d'organisation dans un cadre permettant de continuer à maintenir les liens sociaux indispensables à la vie de l'entreprise et de poursuivre la politique de gestion du parcours professionnel de chaque collaborateur au sein de l'entreprise. C'est la raison pour laquelle les Parties ont entendu limiter le recours au télétravail à deux journées par semaine maximum afin d'être vigilant par rapport aux risques d'isolement du télétravailleur et par rapport à une démotivation du collaborateur en raison de son éloignement du collectif de travail. Les journées de lundi et mercredi ne pourront ainsi pas être télétravaillées.

Les Parties ont signé cet accord au cours du début du 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2022.

#### Mise en place de deux webinaires au cours de l'année 2023



##### Alimentation & Bien-être

Bien s'alimenter est essentiel pour se sentir bien mais aussi pour être performant et en bonne santé. Cet atelier, animé par une diététicienne et nutritionniste, a présenté les bases d'une bonne alimentation

et a permis de mieux comprendre le lien entre alimentation et bien-être (énergie, système immunitaire, performance...). Ce webinaire a donné les clés aux collaborateurs pour se reconnecter sainement à l'alimentation : maintenir son capital santé, booster son énergie et optimiser ses performances grâce à son « assiette ».

### Le mois sans tabac



Première cause de mortalité en France, le tabac est une véritable addiction. En 2022, en France métropolitaine, 12 millions de personnes fumaient quotidiennement.

La société Hexaom a souhaité s'associer à la campagne nationale du #MoisSansTabac

qui repose sur l'esprit collectif pour encourager les personnes dans leur envie d'arrêter. Ainsi, outre les campagnes de sensibilisation sur les bénéfices de l'arrêt du tabagisme sur la santé mais également d'un point de vue financier, une plateforme d'accompagnement a été mise à disposition des collaborateurs volontaires de Hexaom.

L'objectif est de garder les gens motivés durant l'intégralité du mois. Il est prouvé qu'après 30 jours d'arrêt, les premiers bénéfices sur la santé se font ressentir et cela augmente considérablement les chances d'arrêter définitivement.

La plateforme mois-sans-tabac.tabac-info-service.fr comportait un formulaire d'inscription au challenge #MoisSansTabac mais également fournissait un kit d'aide pour arrêter, avec un programme de 40 jours. Les participants pouvaient bénéficier d'outils pour ne pas "craquer" ainsi qu'un entretien offert avec un professionnel de santé ou tabacologue.

## Résultats et indicateurs clés de performance

### Droit à la déconnexion

Depuis 2019, le service des ressources humaines de Hexaom reçoit tous les lundi matin la liste des collaborateurs qui se sont connectés à l'application métier (Sisca) du Groupe Hexaom, au cours du congé de fin de semaine. Le service des ressources humaines communique à chaque Directeur de Région les noms des collaborateurs 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.

### Baromètre santé

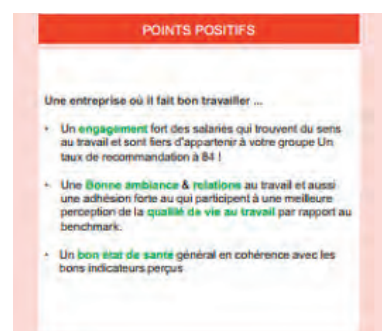
Depuis 2018, l'organisme Malakoff Médéric met à disposition pour Hexaom son baromètre « Mesure Management Santé ». Cet outil de mesure et de pilotage de la santé et du bien-être au travail basé sur l'interrogation directe des salariés permet de constater que les collaborateurs de Hexaom sont fiers de travailler pour leur société et sont contents de venir travailler le matin. Parce qu'il tient particulièrement à cœur à la société Hexaom de comprendre les besoins d'accompagnement en matière de santé de ses collaborateurs, et de répondre à leurs attentes pour favoriser leur qualité de vie au travail, la Direction de la société Hexaom a décidé de redonner la parole à ses collaborateurs en fin d'année 2021 et 2023. Dès le mois de novembre des années 2021 et 2023, en partenariat avec Malakoff Humanis, la société Hexaom a donc lancé une grande enquête interne. Elle a permis à ses collaborateurs de

s'exprimer librement, de manière anonyme, sur tous les thèmes-clés liés à leur activité professionnelle (leurs missions, leur environnement de travail, les relations de travail, le management, l'évolution des compétences et des parcours professionnels) et à leur santé (leur état de santé générale, leur hygiène de vie, ...). Ces enquêtes étaient anonymes et confidentielles, présentées sous un nouveau format, paramétrées avec deux découpages, un découpage par services (bureau d'études, service commercial, travaux et siège) et un découpage géographique qui n'existait pas dans l'enquête précédente de 2018. Ainsi, en 2023 sur 684 collaborateurs inscrits, 470 ont répondu. Le taux de participation s'élève à 69 %, contre 71 % en 2021, soit un taux quasi stable par rapport à la dernière enquête.

Par ailleurs, le taux de satisfaction « qualité de vie au travail » progresse de 3 points pour s'établir à 81% en 2023.



Selon résultats 2024 de l'enquête 2023 de MMH



## 3.4. Relations sociales

Une bonne gestion des relations sociales améliore indéniablement les conditions de travail des salariés. Le risque de surcoute opérationnel en cas d'absentéisme est pleinement identifié. Il en va de même du risque de démotivation des collaborateurs ou de conflits sociaux.

### Politiques

Depuis quelques années, la Direction projette le Groupe vers une nouvelle période de réussite en positionnant les collaborateurs au cœur du progrès en plus du client déjà au cœur des efforts et de l'attention.

Cette démarche se construit autour des 4 valeurs du Groupe : l'esprit de famille, l'innovation, la bienveillance, et le bien faire avec pour objectif in fine d'améliorer la satisfaction de ses clients et le bien-être de ses collaborateurs.

### Objectifs

Le Groupe souhaite continuer à développer lors des prochaines années un sentiment d'appartenance et une fierté en encourageant la bienveillance en interne et l'empathie.



## 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 et à l'occasion des 100 ans du Groupe, la Direction Générale a décidé de définir l'ADN actuel et futur du Groupe Hexaom puis de 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.

Les valeurs de Hexaom retenues sont : l'esprit de famille, l'innovation, la bienveillance et le bien faire.



Il en a résulté HEXAPRÔGRESS : 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 Hexaom et ouvert aux sociétés filiales qui le souhaitent, HEXAPRÔGRESS permet au Groupe de redéfinir ses valeurs, son ADN, ses ambitions. L'objectif in fine est d'améliorer la satisfaction de ses clients et le bien-être de ses collaborateurs.

Le chantier sur l'intégration des nouveaux collaborateurs 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. Ce nouveau dispositif a été mis en application en 2019 et a été élargi aux thématiques de la sécurité chantier et de l'excellence clients à compter de l'année 2020. Ainsi, une quinzaine de journées d'intégration ont été organisées depuis le mois de septembre 2019 avec pour objectif notamment de présenter les fonctions supports du Siège. En effet, elles 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.

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.



Au cours de l'année 2020, dans le cadre de la démarche HEXAPRÔGRESS, la partie « excellence clients » a été développée. Elle a pour objectif d'améliorer la satisfaction de chacune des parties. Des outils, documents et process ont été mis en place pour optimiser l'accompagnement et la communication auprès des clients.

### Mise en place du Compte Epargne Temps (CET)

Au sein de la société Hexaom, la Direction et les membres des représentants du personnel se sont réunis à plusieurs reprises au cours de l'année 2020 pour la rédaction d'un accord qui a pour but d'instaurer un Compte Epargne Temps (CET). Le CET permet au collaborateur de cumuler des périodes de congés ou de repos non pris en vue de la constitution d'une réserve de temps rémunéré, susceptible d'une utilisation immédiate ou différée.

Le CET répond à la volonté de la Direction et de l'organisation syndicale signataire de l'accord d'améliorer la gestion des temps d'activité et de repos des collaborateurs de l'entreprise.

Les parties ont convenu de l'intérêt de prévoir pour les collaborateurs de la société HEXAOM, dans un cadre défini et règlementé, un dispositif adapté, permettant aux collaborateurs :

- De mieux concilier vie professionnelle et vie personnelle,
- De faire face aux aléas de la vie.

Le CET a pour finalité de permettre aux collaborateurs d'épargner des droits en temps, afin d'utiliser ceux-ci de façon différée à l'occasion d'un congé ou d'anticiper un départ en retraite ou en préretraite totale ou partielle.

Ainsi, les parties ont signé cet accord au cours du début de l'année 2021.

### Modification de la répartition de la participation

La Direction de la société Hexaom et ses représentants du personnel ont signé un accord fin 2021 pour modifier la répartition de la participation afin qu'une partie soit uniforme et proportionnelle à la durée de présence dans l'entreprise au cours de l'exercice.

### 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 1 540 femmes et hommes mobilisés au sein de 50 marques et filiales aux expertises complémentaires.

### Résultats et indicateurs clés de performance

En 2023, 315 collaborateurs ont été embauchés pour un taux de turnover de 31 % (quasi stable depuis 2 ans), 633 collaborateurs sont sortis au cours de l'exercice pour démissions, licenciements, départs à la retraite, etc. Les effectifs passent de 1 859 (2 145 avec ADC) au 31/12/2022 à 1 541 au 31/12/2023 dont 98 % en contrat à durée indéterminée.

Le taux d'absentéisme chez Hexaom SA reste faible à 4,4%, avec des disparités selon les métiers, contre 4,1% en 2022 (2.30% chez les cadres, 4.30% chez les non cadres et 3.60% chez les VRP). Celui du Groupe s'établit à 4.2%. Ce taux se situe en dessous de celui issu des résultats du 14<sup>ème</sup> Baromètre de l'Absentéisme® et de l'Engagement.

Le Baromètre de l'Absentéisme® et de l'Engagement d'Ayming et AGR2 LA MONDIALE publié en 2023 révèle que l'absentéisme sur la durée s'ancre dans l'univers du travail puisque le taux qui était de 4,55% en 2015, de 5,54% en 2019, de 6,19% en 2021 s'établit en 2023 à 6,70%. L'étude souligne la hausse significative du taux d'absentéisme en France sur les dernières années. Le taux d'absentéisme au sein du Groupe Hexaom est inférieur au taux national.

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 70 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 totale réussite. Au cours de l'année 2023, 79 collaborateurs ont suivi les journées d'intégration et plus de 80% de ces collaborateurs sont toujours présents au sein de la société, signe que l'intégration a été réussie.

### 3.5. Diversité et équité

Le Groupe Hexaom a la volonté d'être un moteur d'inclusion, de diversité et de solidarité. Le risque de diversité insuffisante est pleinement identifié pouvant engendrer notamment des pertes de chance d'attirer les talents et limiter les perspectives d'innovation et de créativité.

#### Politiques et diligences raisonnables

L'inclusion est au cœur des préoccupations du Groupe Hexaom avec notamment la nomination de deux référents Harcèlement Sexuel et la création d'une commission Handicap.

Hexaom a étoffé son service Ressources Humaines depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 par la désignation d'un Directeur des Ressources Humaines.

Afin de soutenir la diversité, le Groupe fait également appel à des structures spécialisées pour les travaux et services internes. Autant que possible, le Groupe fait 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. Le Groupe Hexaom s'investit en faveur de l'insertion des personnes handicapées.

Au cours de l'année 2023, une action de sensibilisation a été organisée par la société Hexaom. La question du handicap au sein du Groupe dépasse l'approche réglementaire. Contrairement à certaines idées reçues, signaler ses problématiques de santé et/ou son handicap ne présente pas un risque pour son emploi. C'est au contraire préparer son avenir. La reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH) est primordiale pour les personnes en situation de handicap ou en difficulté de santé. C'est un moyen de prévention car elle permet d'accéder à des aides et des droits pour améliorer ses conditions de travail.

La société Hexaom a créé une commission Handicapés au cours de l'année 2020 et a nommé un référent pour animer cette commission. Ce référent a pour mission par exemple de répondre à toutes les questions que peut se poser un collaborateur quant à l'intérêt d'être reconnu bénéficiaire de la loi, d'accompagner les collaborateurs dans leurs démarches pour être reconnus bénéficiaires de la loi, de faciliter l'intégration d'un nouveau salarié ayant un titre de bénéficiaire de la loi, de les écouter et garantir la confidentialité des échanges.

La société Hexaom compte également au sein de sa structure deux référents Harcèlement Sexuel. De manière générale, le référent harcèlement se charge de surveiller les situations de harcèlement sexuel ainsi que les agissements sexistes au sein de son entreprise. Son rôle consiste donc à orienter, informer et accompagner les salariés en matière de lutte contre le harcèlement et les agissements sexistes.

Le Groupe veille au respect des droits humains dans ses opérations et attache une grande importance aux conditions de travail de ses collaborateurs et sous-traitants. Ainsi, Hexaom respecte la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen. Le Groupe appliquant le droit français, européen et international, la question du travail des enfants est totalement exclue.

Tous les collaborateurs 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.

#### 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.



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.

Ces notations sont communiquées aux membres du CSE.

Depuis 2022, de nouvelles obligations relatives à la publication de l'index s'appliquent aux entreprises :

- Obligation de publier les mesures correctives lorsque la note obtenue est inférieure à 75 points,
- Obligation de fixer et de publier des objectifs de progression pour les critères où le maximum de points n'a pas été atteint lorsque la note obtenue est inférieure à 85 points.

La création de ces nouveaux seuils vise à accélérer les progrès des entreprises en matière d'égalité Femmes-Hommes.

La société Hexaom a obtenu un score de 81 % pour l'année 2023 (donc inférieur à 85%). Elle a donc eu l'obligation de fixer et de publier des objectifs de progression pour les critères où le maximum de points n'a pas été atteint.

Il a donc été décidé, au sein de la société Hexaom, de mettre en place des objectifs de progression pour les indicateurs suivants :

- En matière d'écart global de rémunération,
- Relatif à la répartition des sexes dans les plus hautes rémunérations.

## Objectifs

### Index égalité : Ecart global de rémunération

#### Objectif de progression :

Le Ministère du Travail considère que la méthode de cotation ne doit pas se restreindre aux métiers ou intitulés de poste ou de fonctions. Or au sein de la société Hexaom la majorité des collaborateurs qui composent la catégorie des « agents de maîtrise » sont les conducteurs de travaux, catégorie très masculine dans le secteur du Bâtiment et qui perçoit une rémunération supérieure à celle de leurs collègues dans cette catégorie. Néanmoins la société Hexaom s'efforce d'assurer l'égalité de rémunération entre les femmes et les hommes et y est très attentive.

#### Actions à mener :

- Garantir une égalité de salaire à l'embauche sur un même poste, à diplôme et expérience professionnelle équivalents.
- Réaliser des contrôles périodiques comparatifs des salaires d'intégration.
- Écrire au féminin et au masculin les intitulés : informaticien-informaticienne, conducteur - conductrice, chef de centre - cheffe de centre, etc.
- Contrôler la répartition des différentes composantes de rémunération pour s'assurer que les femmes et les hommes en bénéficient dans les mêmes conditions : salaire de base, mais aussi toutes les autres composantes, notamment les primes.

- Contrôler la répartition des enveloppes salariales pour s'assurer que les femmes et les hommes en bénéficient dans les mêmes conditions.

### Index égalité : Nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations

#### Objectif de progression :

Obtenir les 10 points de la note. Pour les obtenir, la société doit compter au moins 4 femmes parmi ses 10 plus hauts salaires.

#### Actions à mener :

La politique de diversité, de mixité et d'équité au sein de l'entreprise, la société Hexaom y est très attentive. La société Hexaom SA ne comprend qu'1 seule membre féminin parmi les 10 plus hautes rémunérations et plusieurs raisons expliquent cette situation :

- Les activités principales de la société relèvent du bâtiment qui est un secteur très masculin (en 2022, la part des femmes dans les effectifs salariés du bâtiment est de 13%),
- Les 10 plus hautes rémunérations sont issues de la promotion interne avec en outre, à ces postes, une pérennité des membres en fonction n'offrant, pour l'instant, pas d'opportunités de candidatures féminines supplémentaires.

Toutefois au sein de la société Hexaom SA, on compte désormais des femmes à la tête de directions régionales significatives (Bassin Parisien) ainsi qu'au poste de chef de centre, de directrice régionale de bureau d'études, de directrice juridique et de manager commerciale.

La société Hexaom SA souhaite donc susciter encore plus les candidatures internes et externes du genre sous-représenté sur les postes des métiers clés.

## Résultats et indicateurs clés de performance

### Répartition et évolution de nos effectifs

Au 31 décembre 2023, le Groupe Hexaom compte 1 541 collaborateurs, dont 98 % en contrat à durée indéterminée.

Les effectifs de Hexaom sont répartis de la façon suivante :

| Dénomination      | HEXAOM     | Groupe       |
|-------------------|------------|--------------|
| Cadres            | 104        | 292          |
| Employés-Ouvriers | 408        | 885          |
| VRP               | 145        | 364          |
| <b>Total</b>      | <b>657</b> | <b>1 541</b> |
| Dont Hommes       | 431        | 982          |
| Dont Femmes       | 226        | 559          |

La masse salariale du Groupe en 2023 est de 87 490 K€ contre 91 888 K€ en 2022.

En 2023, 315 collaborateurs ont été embauchés pour un taux de turnover de 31 %. (stable depuis 2 ans) 633 collaborateurs sont sortis au cours de l'exercice pour démissions, licenciements, départs à la retraite, etc. Les effectifs passent de 1 859 (2 145 avec ADC) au 31/12/2022 à 1 541 au 31/12/2023 dont 98 % en contrat à durée indéterminée.

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.

L'égalité hommes-femmes est une de nos priorités. Nous comptons 559 femmes soit 36% (2 points de plus que 2022) de nos effectifs, dont trois Présidentes de filiales et une Directrice régionale. 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 2023. Par ailleurs, le Comité Ethique du Groupe Hexaom est composé de 3 personnes dont 1 femme.

Le Groupe emploie, au 31 décembre 2023, 47 collaborateurs en situation de handicap, contre 47 au 31 décembre 2022. Le rapport entre le nombre des collaborateurs en situation de handicap et le nombre de collaborateurs en 2023 augmente quasiment de 1 point.

#### Index égalité

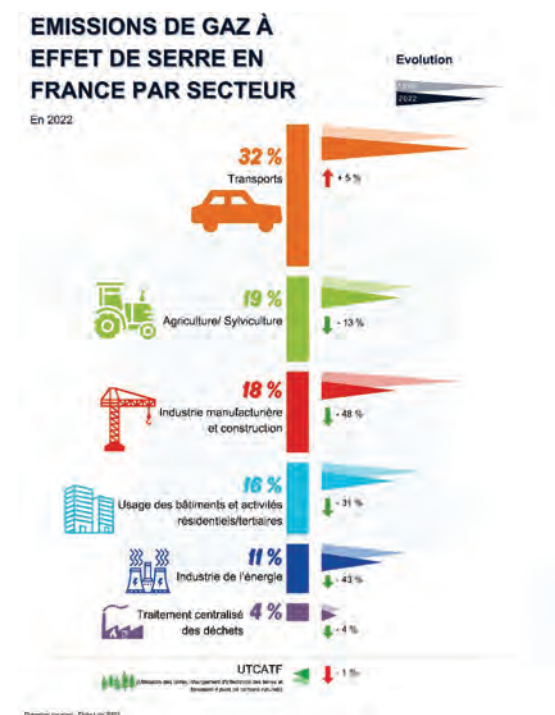
La note globale de la société Hexaom s'élève à 81/100 pour 2023 contre 86/100 pour 2022, 76/100 pour 2021, 88/100 pour 2020, 81/100 pour 2019 et 77/100 pour 2018.

## 4. Responsabilité environnementale



### 4.1. Climat et émissions de gaz à effet de serre

Dans le contexte d'urgence climatique, le secteur du bâtiment est au cœur des enjeux du développement durable, aussi bien par le biais de la construction que par l'usage de ceux-ci. Les émissions de CO<sub>2</sub> en France et par secteur le montrent :



Le secteur du bâtiment doit donc s'adapter pour répondre aux multiples enjeux à venir :

- Diminuer la consommation énergétique des constructions,

- Réduire l'impact sur le climat des bâtiments,
- Limiter la pollution sur les chantiers.

De plus, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) évalue chaque année la place de l'environnement dans les préoccupations des Français. La dernière édition, de 2023 montre que malgré le contexte actuel, la menace climatique demeure la troisième préoccupation des français, derrière la sécurité des biens et des personnes et l'immigration.

La gestion des risques environnementaux est par conséquent primordiale pour notre Groupe dans un contexte actuel préoccupant (réchauffement climatique, déchets, pollution...).

De plus, l'évolution permanente de la réglementation ainsi que les exigences environnementales de nos clients, nous conduisent à adopter des mesures allant en ce sens.

Le Groupe a identifié un premier risque environnemental prioritaire qui est celui de l'augmentation des ses émissions de gaz à effet de serre.

#### Politiques

Ainsi, la politique environnementale du Groupe 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.

En 2019, un groupe d'étude dédié à l'innovation a été créé. Cette équipe constituée de 9 personnes issues des services commerces, techniques et bureaux d'étude a permis d'identifier et tester des innovations à fort potentiel.

Le Groupe, au travers des Directions régionales et de ses filiales, s'efforce également à réduire l'empreinte environnementale de ses sites administratifs : gestion des matières premières, gestion du parc automobile, gestion des déplacements.

#### Objectifs 2030

Le Groupe s'engage dans la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre en portant l'objectif d'ici 2030 de :

- Diminuer à minima de 20 % ses émissions
- Diminuer à minima de 20 % ses émissions par m<sup>2</sup> livré.

HEXAOM s'implique dans le déploiement d'offres toujours plus vertueuses afin de contribuer à la neutralité carbone et répondre aux ambitions européennes (Pacte Vert).

#### Diligences raisonnables

##### Optimisation de la performance environnementale de nos constructions

La performance environnementale de nos constructions constitue un enjeu majeur. En effet, en cas de non-respect des règles en vigueur (RE2020), le Groupe s'expose à un risque de non-conformité. Pour ces raisons, Hexaom travaille au quotidien à l'amélioration des performances intrinsèques de ses constructions.

### 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 : la vitrine de notre capacité d'innovation



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, le Groupe 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. Vitrine de la maison de demain, Le Groupe Hexaom commercialise depuis 2020 des modèles de maisons basés sur YRYS.

### Une performance environnementale en constante progression



La nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE 2020) en vigueur depuis 1<sup>er</sup> janvier 2022 a des ambitions qui tournent autour de 3 grands axes :

- Objectif 1 : des bâtiments qui consomment moins et utilisent des énergies moins carbonées.
- Objectif 2 : ménager une transition progressive vers des constructions bas carbone, misant sur la diversité des modes constructifs et la mixité des matériaux.
- Objectif 3 : des bâtiments plus agréables en cas de forte chaleur.

Cette nouvelle réglementation vient renforcer notre volonté de lutter contre le changement climatique à travers deux enjeux suivants :

#### 1- Diminution de l'impact sur le climat de nos bâtiments neufs

La création d'un groupe de travail a permis de répondre à ce premier enjeu. L'objectif est de favoriser les échanges entre les régions du Groupe

afin d'être plus efficace en matière d'innovation. Cette collaboration a notamment conduit à la création et à la commercialisation d'un pack isolation Biosourcée :



#### 2- Amélioration de la performance énergétique et baisse des consommations de nos constructions.

Pour répondre à ce second enjeu, le Groupe HEXAOM conseille 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.

#### La Bâti Activ : Maison saine sans facture liée à l'énergie !

Il s'agit d'une solution d'avenir à vocation éco-performante avec des caractéristiques pour le moins uniques. De la ventilation au système de chauffage à la disposition des pièces, tout est pensé pour limiter la consommation en énergie, voire même pour faciliter la production d'énergie.

La maison Bâti Activ bénéficie d'un niveau de performance énergétique supérieure à la RE 2020, avec une efficacité supérieure de 25% par Kw de chauffage consommé. La maison Bâti Activ bénéficie d'une isolation thermique renforcée grâce au système isolant HYBRIS du fabricant français ACTIS, et d'une surface vitrée minimum de 20% (17% exigées par la RE 2020). Le niveau de perméabilité à l'air pour la Bâti Activ est fixé à 0,4 m<sup>3</sup>/ (h.m<sup>2</sup>), quand la norme RE 2020 impose qu'il soit inférieur ou égal à 0,6 m<sup>3</sup>/ (h.m<sup>2</sup>) pour une maison individuelle.

Le Groupe s'attache également au respect de l'environnement dans la construction ou la rénovation de ses propres bâtiments :

- Isolation thermique par l'extérieur,
- Ventilation double flux,
- Chauffage par pompe à chaleur,
- Bornes rechargeables.
- Panneaux photovoltaïques





Rénovation et agrandissement du siège au cours des années 2018 et 2019

### Amélioration de nos pratiques quotidiennes

#### Développement des réunions à distance

La pandémie de Covid 19 a contraint de nombreuses sociétés à se réorganiser afin de poursuivre leurs activités. La stratégie de développement des réunions par système audio et visioconférences, initiée par le Groupe en 2019, s'est fortement accélérée ces dernières années. Depuis, de nombreuses réunions ont continué à être réalisées en ligne (visioconférence) en lieu et place de réunions auparavant organisées en présentiel. L'importante diminution des déplacements a permis au Groupe de réduire considérablement les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux transports (voitures, trains, avions, etc.).

#### Renouvellement du parc automobile

Le second axe stratégique visant à limiter les émissions de CO<sub>2</sub> concerne le type de véhicules utilisés. En effet, l'abandon des véhicules thermiques au profit de l'énergie électrique se dessine doucement dans les flottes d'entreprise. Le Groupe Hexaom avait commencé en 2020 à évaluer les besoins de ses collaborateurs pour faire le bon choix. Il en ressort depuis 2021 une nouvelle Car Policy avec de nouveaux types de véhicules proposés dont des hybrides rechargeables et véhicules électriques.

### Les grandes lignes du plan d'actions Bilan carbone

Scope 1 : Pour limiter les émissions de GES provenant directement des activités de l'entreprise, il est nécessaire de continuer à verdir sa flotte automobile et d'installer des bornes de recharge sur ses sites.

Scope 2 : Pour réduire les émissions indirectes liées à la consommation d'énergie des bâtiments, il doit être élaboré un plan pour économiser l'énergie dans ses bâtiments autres que sur les bâtiments soumis au Décret tertiaire, en continuant à sensibiliser les collaborateurs grâce à des campagnes spécifiques.

Scope 3 : Pour réduire les émissions indirectes provenant des activités de l'entreprise mais qui ne sont pas directement contrôlées, HEXAOM prévoit d'améliorer la gestion des déchets sur ses sites et sur les chantiers, de suivre les réglementations environnementales liées à construction et à la rénovation et de sensibiliser ses clients aux enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux afin de les orienter au mieux vers les offres les plus vertueuses.

L'entreprise HEXAOM reconnaît l'importance de réduire son empreinte carbone liée aux déplacements, bien que représentant seulement 1% de ses émissions de gaz à effet de serre. Pour promouvoir la mobilité durable, HEXAOM sensibilise ses employés à adopter des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement. Dans cet objectif, des collaborateurs ont créé une application interne pour encourager le covoiturage pour les trajets professionnels et domicile-travail. Cette initiative vise à profiter des avantages du covoiturage, notamment dans les zones rurales où les transports en commun sont limités. Après une période d'essai, l'application sera étendue à tous les collaborateurs pour faciliter leurs déplacements quotidiens.

## Résultats et indicateurs clés de performance

### Bilan carbone

Le Groupe HEXAOM a entrepris des actions concrètes pour lutter contre le changement climatique et réduire son empreinte carbone. À cette fin, il a réalisé un bilan exhaustif des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour l'ensemble de ses activités en 2023, en utilisant la méthodologie reconnue du bilan carbone®.

Ce bilan a permis d'identifier avec précision les principales sources d'émissions de GES de l'entreprise et d'évaluer leur impact sur le climat. Il s'articule autour de trois scopes :

Le Scope 1, qui englobe les émissions directes de GES provenant des sources contrôlées par l'entreprise, comme les installations de production ou de transport.

Le Scope 2, qui comprend les émissions indirectes associées à la consommation d'énergie de l'entreprise, telles que l'électricité, la chaleur ou le froid achetés.

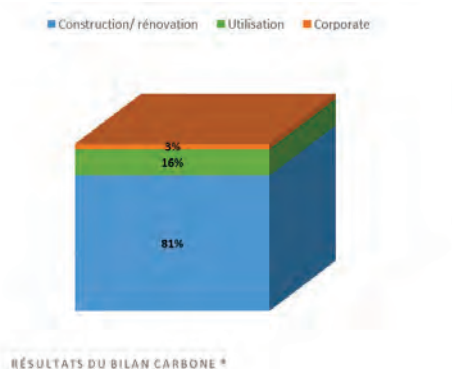
Le Scope 3, qui regroupe les autres émissions indirectes liées aux activités de l'entreprise, mais qui ne sont pas directement contrôlées par elle, comme les transports, les déplacements professionnels et la chaîne d'approvisionnement.

En analysant ces données, le Groupe HEXAOM a élaboré un plan d'actions spécifiques visant à réduire son empreinte carbone et à atténuer sa contribution au changement climatique. Cette démarche démontre l'engagement de l'entreprise en faveur de la durabilité environnementale et de la lutte contre le réchauffement climatique.

Le bilan des émissions de gaz à effet de serre pour le Groupe HEXAOM s'élève à 580 423 TeqCO<sub>2</sub> (avec une incertitude de 35%).

Selon les trois scopes, les résultats sont les suivants :

- Scope 1 : 15 868 TeqCO<sub>2</sub>
- Scope 2 : 656 TeqCO<sub>2</sub>
- Scope 3 : 563 899 TeqCO<sub>2</sub>



### Performance énergétique de nos constructions :

Sur un échantillon de maisons livrées en 2023, les études thermiques montrent que l'impact carbone de nos constructions sont inférieures de 14% au seuil maximal fixé par la réglementation en vigueur en 2023 (RE 2020).

Nous avons également ressorti de cet échantillon l'impact sur le changement climatique des consommations d'énergie sur la vie du bâtiment. Les résultats constatés sont également inférieurs au plafond retenu par la RE 2020 de plus de 62%.

## Innovation : Challenge de l'habitat innovant



Deux de nos marques concourraient cette année au challenge de l'Habitat innovant :

- HIBANA dans la catégorie « Transformation du tissu urbain existant » en tant que promoteur.
- YTEM dans la catégorie « Territoires et villes durables »

*Médaille d'argent pour HIBANA avec son projet « La promenade de Paul »*



L'objectif du projet est de construire 32 logements collectifs au sein d'un parc de 5 000 m<sup>2</sup> d'une maison bourgeoise de 1900, à Marly-le-Roi.

Outre l'intégration harmonieuse de trois bâtiments avec une esthétique soignée, la préservation et la rénovation de cette maison marlysiennne haut de gamme, ainsi que la préservation de 90 % des arbres de la parcelle, ont grandement contribué à l'acceptabilité du projet tant par la ville que par les habitants du quartier.

HIBANA a su brillamment relever le défi d'allier une densification douce au respect du patrimoine architectural et environnemental existant pour apporter un maximum de bien-être aux familles et à la clientèle locale.

*Médaille d'argent pour YTEM avec son projet « Le domaine de la Madone »*



Ce projet consiste à construire 59 logements en mêlant différentes tailles de terrains, différentes typologies d'habitats, de l'accession à la propriété, du

résidentiel, du locatif aidé, dans un environnement arboré, futur îlot vert. Cet aménagement est le parfait compromis entre la densité, le parcours résidentiel, la maîtrise et l'homogénéité architecturale, les espaces de rencontres tout en offrant le libre choix de son terrain.

## Evolution du parc automobile

La part des véhicules « propres », dans le parc automobile, est passé de 4% à 11% en trois ans. Cette nette augmentation est le fruit de la refonte de notre Car Policy début 2021 et atteste de notre volonté de verdissement du parc automobile à court terme.

## 4.2. Economie circulaire

En France, le secteur du bâtiment et des travaux publics génère environs 46 millions de tonnes de déchets par an (source : *Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires*). Dans un contexte où les écosystèmes sont de plus en plus menacés et par la raréfaction des ressources naturelles, le Groupe a identifié un deuxième risque environnemental : un risque de production importante de déchets.

Ainsi, HEXAOM veut limiter son impact environnemental en s'inscrivant dans une démarche de réduction des déchets et d'économie circulaire pilotée par la direction Technique Nationale.

L'économie circulaire vise à réduire le gaspillage des ressources et l'impact environnemental en favorisant la réutilisation, le recyclage et la régénération des matériaux et des produits. Dans le secteur de la construction et de la rénovation, cette approche est cruciale pour minimiser les déchets produits et maximiser la valeur des ressources utilisées. HEXAOM reconnaît cette importance et s'engage à adopter des pratiques responsables de gestion des déchets. En particulier, l'entreprise respecte les principes de la Responsabilité Élargie des Producteurs (REP), qui exigent aux producteurs de prendre en charge la gestion des déchets générés par leurs produits tout au long de leur cycle de vie. En intégrant la REP dans ses pratiques commerciales, HEXAOM contribue à réduire l'empreinte écologique du secteur du BTP et à promouvoir une économie circulaire et durable.

## Politiques

La plus grande partie des déchets proviennent des chantiers. La nouvelle réglementation RE2020 intègre des exigences en faveur d'une gestion durable des déchets de chantier.

## Objectif 2030

Le Groupe s'engage dans la réduction de ses déchets en tendant vers le zéro déchet ultime (non recyclable et non valorisable) d'ici 2030.



### Diligences raisonnables

Limitier la pollution et favoriser la gestion des déchets

#### Partenariat avec le réseau Géode environnement



Initié en 2019 dans la région Nord, ce partenariat s'est fortement développé ces dernières années. Aujourd'hui Géode intervient en Ile de France, en Rhône Alpes, en Vendée et dans de nombreuses filiales (Maisons Berval, Maisons de la Côte Atlantique, PCA Maisons, Maisons de l'Avenir, Groupe Extraco). Grâce aux actions menées ce sont près d'1,3 tonnes de déchets par construction qui sont triés, collectés, évacués et valorisés.

#### Utilisation durable des ressources

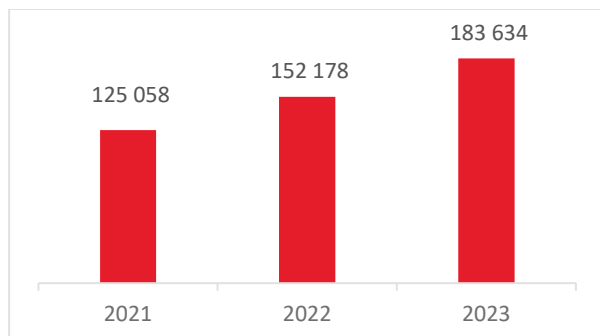
Les autres déchets sont principalement générés par nos services administratifs (papiers, emballages, matériels informatiques, etc.). Pour essayer de les réduire au maximum le Groupe a pris des mesures concrètes :

#### 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 CO<sub>2</sub>, utilisation d'eau, etc.). La réduction de notre consommation est donc une priorité pour notre Groupe. C'est une des raisons pour laquelle, nous avons mis en place ces dernières années, une gestion électronique des factures. Aujourd'hui nos fournisseurs et sous-traitants peuvent transmettre leurs factures par voie dématérialisée.

Ce nouveau mode de traitement a permis de dématérialiser plus de 183 634 factures en 2023.

Nombre de factures dématérialisées traitées par année



#### Economie circulaire du matériel informatique

Ces derniers représentent également un enjeu significatif de par leur empreinte écologique élevée. Chez Hexaom le matériel informatique est

généralement renouvelé au-delà de 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 être recyclé.

### Résultats et indicateurs clés de performance

#### Traitement des déchets

Le développement de notre partenariat avec Géode Environnement a permis de valoriser, hors gravats, près de 188 tonnes de déchets contre 124 tonnes en 2022.

#### La gestion de nos ressources

En 2023, le traitement dématérialisé des factures a augmenté de 21% par rapport à 2022 réduisant significativement la consommation de papier.

Plus de 2,7 tonnes de matériels informatiques ont également été recyclés et revalorisés sur l'année 2023.

### 4.3. S'engager pour la préservation de la biodiversité

Avec le renouvellement de la matrice de matérialité en 2022, le Groupe a identifié un nouvel enjeu prioritaire : la biodiversité. Nous abordons notre responsabilité envers la biodiversité et reconnaissons les défis critiques auxquels notre planète est confrontée. Les principales causes de la perte de biodiversité, notamment la destruction des habitats naturels, la déforestation, la pollution, le changement climatique et la surexploitation des ressources, sont des préoccupations urgentes qui nécessitent une action concertée à l'échelle mondiale. Chaque année, la France perd 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels avec l'artificialisation des sols pour cause principale. Conscient de son activité de construction et de rénovation, la préservation de la biodiversité est un impératif environnemental majeur auquel HEXAOM s'engage fermement.

#### Politiques

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

Le but de cette loi est de prendre davantage en considération les impacts environnementaux lors de la construction et de l'aménagement des sols, tout en tenant compte des besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

Pour cette première année de travail sur cet enjeu, HEXAOM a souhaité faire un état des lieux de l'impact global des activités sur la biodiversité afin de se préparer au mieux à l'objectif du Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

#### Objectif 2030

Le Groupe s'engage à limiter significativement son impact sur la biodiversité d'ici 2030 en apportant des solutions concrètes et en limitant l'imperméabilisation des sols.

### Diligences raisonnables

Deux programmes livrés en 2023 en promotion immobilière réalisés par notre filiale Hibana ont obtenu la labellisation BiodiverCity®.



Ce label vient récompenser les opérations immobilières prenant en compte la biodiversité avec comme objectifs :

- La réalisation de bâtis et espaces verts supports de biodiversité.
- L'accueil des espèces cibles (criquets, abeilles...).
- La réduction de l'impact du vitrage sur les oiseaux : objectifs « zéro-collision oiseaux ».
- La réduction de l'impact de l'éclairage, notamment la gradation de l'éclairage nocturne.

#### La protection de la biodiversité : nos locaux

HEXAOM a implanté 3 ruches sur le toit végétalisé du bâtiment du siège à Alençon afin de lutter contre la disparition des abeilles. Cela permet de rétablir des colonies en ville mais également de sensibiliser les équipes à la préservation de cet insecte.

Pour la suite, le Groupe souhaite s'investir d'autant plus dans la préservation de la biodiversité, en faisant de celle-ci un enjeu prioritaire. L'imperméabilisation des sols et la fragmentation sont les causes majeures du déclin de la biodiversité. HEXAOM s'engage à trouver des solutions pour diminuer ces impacts.

#### Sensibiliser pour mieux préserver

Pour préserver les écosystèmes il est important de sensibiliser nos parties prenantes sur l'importance de la biodiversité et des biens-faits de celle-ci.

En 2023, les équipes RSE et commerciale/marketing se sont associées pour travailler sur la sensibilisation des équipes commerciales sur les problématiques environnementales pour conscientiser par la suite les clients. Un argumentaire commercial a été travaillé pour être déployé en 2024.

Pour accompagner cet argumentaire, un guide sur la biodiversité a été créé à destination des clients ayant réceptionnés leur bien afin de trouver les clés pour restaurer les écosystèmes possibles sur leur terrain. Ce guide permet d'appréhender la notion de biodiversité, de comprendre les menaces et les enjeux associés à celle-ci et enfin les solutions qui existent pour les particuliers. Ce guide sera diffusé dès 2024.

#### Résultats

En moyenne 13,13 % de la surface totale des terrains est imperméabilisé dans le cadre des activités de construction du Groupe.

## 4.4. Risque secondaire identifié

### Préserver la ressource en eau

Bien qu'enjeu secondaire pour HEXAOM, l'eau est une ressource qui se raréfie. Il est donc important de prendre en considération cette problématique le plus rapidement possible.

Aujourd'hui, différentes actions sont mises en place localement afin de réduire le gaspillage de cette ressource.

Hibana, filiale de Hexaom, a intégré des récupérateurs d'eau de pluie dans son projet MARLY II, à Marly-Le-Roi. Ce projet vise à la construction de maisons individuelles avec jardin privatif et la mise en place de ces cuves cylindriques permettra aux occupants de réduire leur consommation en eau et de préserver la ressource.



De plus, dans le cadre d'un challenge innovation interne, un groupe de 4 personnes a été sélectionné grâce à l'identification de solutions économes en eau, à proposer aux clients.

**La solution HEXA'Ô :** trois packs conçus et cumulables pour préserver la ressource en eau :



- Un pack pour suivre la consommation en eau (vanne connectée et détecteurs de fuites).
- Un pack pour économiser la consommation en eau (WC à chasse économique, pommeau de douche écologique).
- Un pack pour récupérer l'eau de pluie (récupérateur enterré, système de filtration d'eau)

### Diligences raisonnables

Hexaom souhaite sensibiliser ses collaborateurs aux bonnes pratiques pour limiter la surconsommation d'eau et modifier les habitudes. Des équipements efficaces sont déjà installés sur certains des sites.

### Résultats

La consommation d'eau du Groupe est estimée à 5 801 m3 pour 2023.

## 5. Taxonomie verte européenne

Conformément au Règlement européen Taxonomie (Règlement 2020/852/UE sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables au sein de l'Union Européenne), la DPEF intègre ci-après les indicateurs relatifs à la part du Chiffre d'Affaires, aux dépenses d'exploitation (Opex) et aux dépenses d'investissement (Capex) associées à des activités économiques durables sur le plan environnemental sur l'exercice 2023. La taxonomie ne fait pas partie de nos risques principaux.

Pour être considérée comme durable, une activité doit contribuer de façon substantielle à l'un des six objectifs environnementaux de la taxonomie (atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, utilisation durable de l'eau et des ressources marines, prévention de la pollution, économie circulaire, protection et restauration des écosystèmes), ne pas entraver les cinq autres selon le principe dit « Do No Significant Harm » (DNSH) et respecter des standards sociaux minimums.

Sur les deux premiers objectifs liés au changement climatique, une activité donnée peut être éligible à la taxonomie si elle est déjà à faible intensité carbone, si

elle contribue à la transition vers une économie zéro émission nette d'ici 2050, ou encore si elle permet à d'autres activités de réduire leurs émissions de CO<sup>2</sup>. Pour être alignée, une activité doit ainsi être éligible et satisfaire aux critères techniques et aux standards sociaux minimums précisés dans le règlement.



Chiffre d'affaires, Capex et Opex éligibles et alignés par activités au 31 décembre 2023

| M€                           | CA éligible au 31/12/23 | % d'éligibilité | CA aligné au 31/12/23 | % de CA aligné | % de CA aligné/éligible | CAPEX éligible au 31/12/23 | % d'éligibilité | CAPEX aligné au 31/12/23 | % de CA aligné | % de CA aligné/éligible |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|-------------------------|
| Activité CMI                 | 875,5                   | 85,47%          | 77,3                  | 7,55%          | 8,83%                   | 3,1                        | 49,49%          | 0,3                      | 4,37%          | 8,83%                   |
| Activité Rénovation          | 54,3                    | 5,30%           | 7,2                   | 0,71%          | 13,33%                  |                            | 0,00%           | 0,0                      | 0,00%          | 13,33%                  |
| Activité Promotion           | 69,1                    | 6,75%           | 7,5                   | 0,73%          | 10,83%                  |                            | 0,00%           | 0,0                      | 0,00%          | 10,83%                  |
| <b>Total éligible</b>        | <b>998,9</b>            | <b>97,52%</b>   | <b>92</b>             | <b>8,99%</b>   | <b>9,22%</b>            | <b>3,1</b>                 | <b>49,49%</b>   | <b>0</b>                 | <b>0,03%</b>   | <b>8,83%</b>            |
| Activité Aménagement foncier | 25,4                    | 2,48%           |                       |                |                         | 3,2                        | 50,51%          |                          |                |                         |
| <b>Total non éligible</b>    | <b>25,4</b>             | <b>2,48%</b>    |                       |                |                         | <b>3,2</b>                 | <b>51%</b>      |                          |                |                         |
| <b>Total</b>                 | <b>1 024,4</b>          | <b>100,00%</b>  |                       |                |                         | <b>6,3</b>                 | <b>100,00%</b>  |                          |                |                         |

Les Opex (tels que définis par le règlement taxonomie) représentent une part non significative du total des Opex du Groupe, l'indicateur est donc considéré comme non matériel.

## 2. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LA VERIFICATION DE LA SINCERITE ET LA CONFORMITE DE LA DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant (tierce partie), accrédité Cofrac Vérification, n°3-1860 (liste des implantations et portée disponibles sous [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra financière relative à l'exercice cité ci-dessus (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 ou au Directoire 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.

### 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, un programme disponible sur demande 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 d'assurance modérée 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 2° et du 3° du I 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 réalisé une planification prévisionnelle de la mission, réalisé une réunion de lancement interne et une réunion de lancement avec le client pour prendre connaissance de la déclaration, du périmètre, des risques d'inexactitudes et ajuster la planification ;
- Nous avons réalisé une relecture critique pour apprécier la cohérence d'ensemble de la DPEF ;
- Nous avons vérifié la conformité : 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 et le cas échéant en matière 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 I de l'article R. 225-105 et 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 présenté nos conclusions intermédiaires et fait une revue des corrections apportées ;
- 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, le cas échéant, avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons identifié les personnes en charge des processus de collecte et examiné les processus de collecte, compilation, traitement et contrôle visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;



- Nous avons fait une revue de cohérence des évolutions des résultats et indicateurs clés de performance ;
- Nous avons identifié les tests de détail à réaliser et listé les preuves à collecter ;
- Nous avons consulté des sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives que nous avons considérées les plus importantes.
- Nous avons vérifié la sincérité d'une sélection d'indicateurs clés de performance et résultats quantitatifs (données historiques) que nous avons considérés les plus importants\* via des tests de détail (vérification de la correcte application des définitions et procédures, vérification de la consolidation, rapprochement des données avec des pièces justificatives). Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices et couvrent entre 25 et 100% des données sélectionnées pour ces tests ;
- Le groupe a publié les indicateurs de chiffre d'affaires vert, investissements verts et dépenses vertes conformément au règlement (UE) 2020/852, cette publication n'a pas fait l'objet d'une vérification de sincérité de notre part en correspondance avec les dispositions dudit règlement.

### Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre janvier et avril 2024 sur une période d'intervention de 4 mois. Nous avons mené 1 entretien 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 :

- Les politiques relatives aux risques "Ancrage territorial et achats responsables" et "Talent & Compétence" ne mentionnent pas les ressources affectées à la gestion du risque.
- Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les indicateurs clés de performance listés ci-dessous sont consolidés sur un périmètre restreint :
  - "Taux de participation au baromètre Malakoff Médéric", "Taux de satisfaction QVT à l'enquête Malakoff Médéric", et "index égalité H/F" sont calculés sur HEXAOM SA uniquement.
  - "Taux d'imperméabilisation des terres", "Performance énergétique des bâtiments construits par rapport à la norme RE2020 (% d'infériorité)", "Pourcentage de constructions respectant la réglementation en vigueur (RE 2020)" ne concernent que les projets de l'activité Construction.
  - "Tonnage déchets chantier valorisés" ne concerne que le partenariat avec Geode.

Fait à Toulouse, le 24 avril 2024  
L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT  
SAS CABINET DE SAINT FRONT

Pauline de Saint Front  
Présidente

*\*Indicateurs les plus importants et entités testées :*

- Pourcentage d'artisans locaux (Groupe)
- Nb de jours d'arrêt pour AT (Camif, HEXAOM SA)
- Nombre d'heures de formation (HEXAOM SA)
- Taux d'absentéisme (Groupe)
- Nombre de personnes en situation de handicap (HEXAOM)
- Performance énergétique des bâtiments construits par rapport à la norme RE2020 (% d'infériorité) (Groupe)
- Tonnage déchets chantier valorisés (HEXAOM; Maisons de l'avenir)
- Taux d'imperméabilisation des terres (Groupe)
- Taux de satisfaction « Qualité de vie au travail » (HEXAOM SA)

# Assemblée Générale



|      |  |     |
|------|--|-----|
| 1.   | RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 JUIN 2024   | 162 |
| 1.1. | Rapport de gestion   | 162 |
| 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 | 162 |
| 1.3. | Rapport du Conseil d'administration sur les résolutions à caractère extraordinaire   | 162 |
| 2.   | RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2024  | 167 |
| 1.1. | Résolutions en matière ordinaire   | 167 |
| 1.2. | Résolutions à caractère extraordinaire   | 168 |

# 1. RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 JUIN 2024

## 1.1. Rapport de gestion

Cf Section « Rapport de gestion » du présent Rapport Financier Annuel.

## 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 Rapport Financier Annuel.

## 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 (6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> juin 2023.

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 pratique admise par la réglementation,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou 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 septième 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 précédant, les actions que la société détiendrait ou pourrait détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L 22-10-62 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 (8<sup>ème</sup> à 13<sup>ème</sup> résolutions)

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 (8<sup>ème</sup> 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 1er juin 2022 et elle expire le 31 juillet 2024. 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 4 août 2026, 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 (9<sup>ème</sup> 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 1er juin 2022 et qu'elle expire le 31 juillet 2024. 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, dans les limites prévues par la réglementation,
- 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° de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier (10<sup>ème</sup> 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 1er juin 2022 et qu'elle expire le 31 juillet 2024. 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° 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, dans les limites prévues par la réglementation,
- 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° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (11<sup>ème</sup> 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 1er juin 2022 et qu'elle expire le 31 juillet 2024. 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° 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, dans les limites prévues par la réglementation,
- 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.

#### **Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires (12<sup>ème</sup> résolution)**

Cette autorisation permettrait au conseil d'administration de décider, pour toute augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'augmenter le nombre de titres à émettre, pendant un délai de 30 jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, dans la limite du plafond prévu par la résolution en vertu de laquelle l'augmentation de capital sera décidée, et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale. Une telle délégation permet de saisir des opportunités en bénéficiant d'une certaine flexibilité.

#### **Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un PEE (13<sup>ème</sup> 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 4 août 2026.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre serait déterminé conformément aux dispositions de l'article L 3332-20 du Code du travail.

Le Conseil d'administration disposerait, 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.

#### **Introduction d'un droit de vote double (14<sup>ème</sup> résolution)**

Dans le contexte de marché de la construction de maisons très perturbé, le Conseil d'administration propose l'introduction d'un droit de vote double dans les statuts afin de récompenser un actionariat stable avec une vision à long terme.

Un droit de vote double serait accordé à toutes les actions inscrites au nominatif depuis au moins cinq années sans interruption au nom du même actionnaire. La proposition d'introduction du droit de vote double sera soumise à une Assemblée Générale Extraordinaire, dont l'approbation requiert un quorum de 25% et une majorité de 66,67%. Une fois approuvé, le droit de vote double s'appliquerait à partir de la prochaine Assemblée Générale, qui devrait être l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de 2025.

**Pouvoirs (15<sup>ème</sup> 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 précédentes 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 5 JUIN 2024

### 1.1. Résolutions en matière ordinaire

#### Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023- 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 2023, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 10 158 303,61 euros.

L'Assemblée Générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 204 125 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 2023

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 2023, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 32 724 044 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 2023 suivante :

##### Origine :

Bénéfice de l'exercice 10 158 303,61 €

##### Affectation :

|                     |                        |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| Aux autres réserves | 10 158 303,61 €        |                        |
| <b>Totaux</b>       | <b>10 158 303,61 €</b> | <b>10 158 303,61 €</b> |

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<br>Dividendes | Autres revenus | Revenus non éligibles<br>à la réfaction |
|------------------------|--|----------------|---|
| 2020                   | 8 116 983,81 €<br>Soit 1,17 € par action       | Néant          | Néant                                   |
| 2021                   | 9 782 006,13 €<br>Soit 1,41 € par action       | Néant          | Néant                                   |
| 2022                   | Néant  | 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 - Somme globale annuelle à allouer à titre de rémunération aux membres du Conseil d'administration

L'Assemblée Générale fixe le montant global annuel de la rémunération à allouer au Conseil d'administration à 80 000 euros.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

#### Sixième 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 22-10-62 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 22-10-62 et suivants du Code de commerce et L 225-210 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 au jour de la présente assemblée, 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 1<sup>er</sup> juin 2023 dans sa 9<sup>ème</sup> 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 pratique admise par la réglementation,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou 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 septième 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 (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 55 500 744 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

### Septième 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. 22-10-62 du Code de commerce

L'Assemblée Générale, en application de l'article L 22-10-62 du Code de commerce, 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. 22-10-62 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.

### Huitième 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, L 225-130 et L 22-10-50 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 des articles L 225-130 et L 22-10-50 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 nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de droits ou 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.

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 corrélative 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.

**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 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, le cas échéant, dans les limites prévues par la réglementation,
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
  - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,
5. décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions existantes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus,
6. 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 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.
7. prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Dixième 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° 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 au public à l'exclusion d'offres visées 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.

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 aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé 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, le cas échéant, dans les limites prévues par la réglementation,
  - 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.

**Onzième 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 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 aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé 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, le cas échéant, dans les limites prévues par la réglementation,
  - 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.

#### **Douzième résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des neuvième, dixième et onzième 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.

#### **Treizième 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, sera déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-20 du Code du travail ;
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 et pourra décider en cas d'émission d'actions nouvelles au titre de la décote et/ou de l'abondement, d'incorporer au capital les réserves, bénéfices ou primes nécessaires à la libération desdites actions ;
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.

#### **Quatorzième résolution – Adoption d'un mécanisme de droit de vote double et modification corrélative de l'article 15 des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide, d'attribuer un droit de vote double à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 5 ans au moins au nom du même actionnaire. Ce droit de vote double bénéficiera à compter de ce jour à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis 5 ans au moins au nom du même actionnaire.

L'Assemblée Générale, décide en conséquence :

- de modifier comme suit le 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article 15 des statuts :

*« Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix au moins, sous réserve des exceptions prévues par la loi et les statuts.*

*Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions ordinaires, eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis 5 ans au moins au nom du même actionnaire.*

*Ce droit est conféré également dès leur émission en cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.*

*Les actions nominatives bénéficiant d'un droit de vote double converties au porteur ou transférées en propriété perdent le droit de vote double sauf dans les cas prévus par la loi. »*

- de supprimer le 8<sup>ème</sup> alinéa de l'article 15 des statuts, le reste de l'article demeurant inchangé

#### **Quinzième 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

---



|   |     |
|---|-----|
| 1. INFORMATIONS GENERALES                                 | 176 |
| 2. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES                  | 176 |
| 3. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL                | 177 |
| 4. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL | 177 |

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

### Identifiant d'entité juridique (LEI)

969500AGQP2FXW6GMN75

### 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. IDENTITE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

| Titulaires  | Date de début mandat en cours | Date de fin de mandat   |
|---|-------------------------------|---|
| Cabinet <b>KPMG S.A.</b><br>représenté par M. Simon LUBAIS<br>Tour EQHO – 2 Avenue Gambetta – CS 60055 – 92066 Paris la Défense Cedex       | 1 <sup>er</sup> juin 2023     | Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2028 |
| Cabinet <b>Deloitte &amp; Associés</b><br>représenté par M. Jérôme QUERO<br>1 rue Benjamin Franklin – CS 20039 – 44801 Saint-Herblain Cedex | 26 mai 2020                   | Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2025 |

### 3. RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Monsieur Loïc VANDROMME

Directeur Général de HEXAOM

### 4. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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 rapport financier annuel, 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 25 avril 2024

Loïc VANDROMME  
Directeur Général



# Tables de concordance

---



|    |  |     |
|----|--|-----|
| 1. | TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION       | 180 |
| 2. | TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL | 181 |

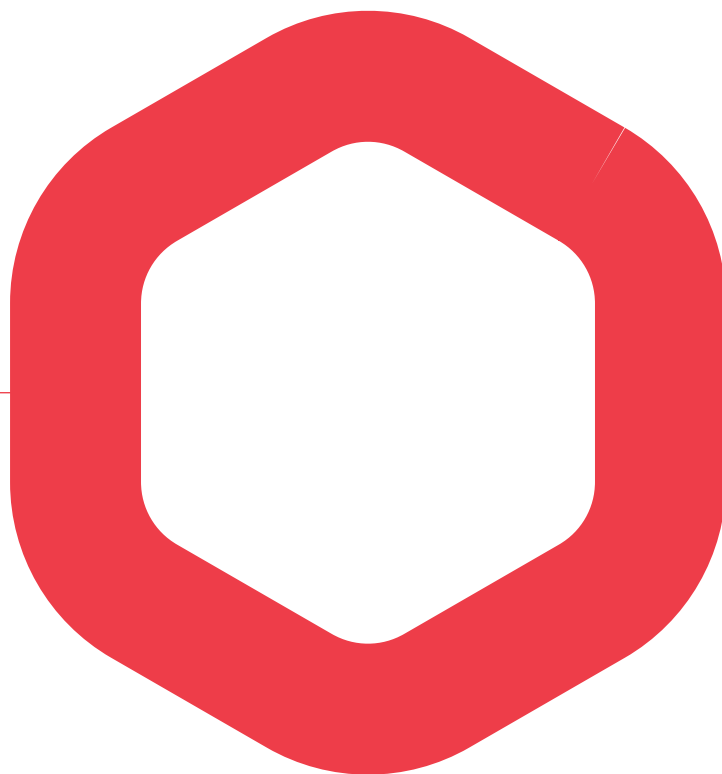


# 1. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

| Rubriques  | Section            | Numéro de page    |
|--|--------------------|-------------------|
| Activité du Groupe   | Chap. 0<br>Chap. 1 | 3 à 21<br>26 à 28 |
| Evénements significatifs de l'exercice   | Chap. 1            | 26                |
| Activité en matière de recherche et développement  | Chap. 1            | 47 à 49           |
| Principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée  | Chap. 1            | 31 à 43           |
| Prises de participations ou de contrôle  | Chap. 1            | 29                |
| Evénements intervenus depuis la clôture  | Chap. 3            | 90                |
| Indication sur l'utilisation des instruments financiers  | Chap. 3            | 69                |
| Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés du Groupe     | Chap. 1            | 26 à 30           |
| Résultat du groupe Hexaom (comptes consolidés)   | Chap. 3            | 62 à 94           |
| Résultats sociaux de la Société Hexaom S.A.  | Chap. 3            | 96 à 114          |
| Dépenses non déductibles fiscalement   | Chap. 1            | 50                |
| Information sur les délais de paiement « fournisseurs » et « clients »   | Chap. 1            | 50                |
| Tableau des résultats des cinq derniers exercices  | Chap. 1            | 44                |
| Evolution du titre coté en bourse au cours de l'exercice   | Chap. 0            | 21                |
| Situation des filiales et participations   | Chap. 1            | 29                |
| Situation des succursales  |                    | N/A               |
| Aliénations et participations croisées   |                    | N/A               |
| Répartition du capital de la Société   | Chap. 1            | 46                |
| BSPCE  |                    | N/A               |
| Actions gratuites  | Chap. 1            | 47                |
| Stock-options  |                    | N/A               |
| Programme de rachat d'actions – Actions auto détenues  | Chap. 1            | 45                |
| Liquidité  | Chap. 1            | 45 à 46           |
| Fonds Propres – Endettement  | Chap. 3            | 82 à 83           |
| Cautionnement, avals, garanties et suretés   | Chap. 3            | 89                |
| Montant des prêts interentreprises   |                    | N/A               |
| Commissaires aux Comptes   | Chap. 6            | 176               |
| Etat de la participation des salariés au capital social  |                    | N/A               |
| Gouvernance d'entreprise   | Chap. 2            | 51 à 60           |
| Mandataires sociaux : mandats et fonctions exercées  | Chap. 2            | 52 à 55           |
| Conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce   | Chap. 2            | 59                |
| Conventions conclues entre un dirigeant ou un associé à plus de 10% de la Société et une filiale à plus de 50% de la Société | Chap. 2            | 59                |
| Tableau récapitulatif des délégations de compétence et de pouvoirs   | Chap. 2            | 60                |
| Operations réalisées par les dirigeants sur leurs titres   | Chap. 1            | 47                |

## 2. TABLEAU DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

| Éléments requis par les articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier | Section | Numéro de page |
|---|---------|----------------|
| Comptes consolidés (normes IFRS)  | Chap. 3 | 62             |
| Comptes annuels (normes françaises)                                       | Chap. 3 | 96             |
| Rapport de gestion  | Chap. 7 | 180            |
| Attestation du Responsable du document                                    | Chap. 6 | 177            |
| Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés                 | Chap. 3 | 92 à 94        |
| Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels                    | Chap. 3 | 112 à 114      |
| Honoraires des contrôleurs légaux des comptes                             | Chap. 3 | 90             |
| Rapport sur le Gouvernement d'entreprise                                  | Chap. 2 | 51 à 60        |



---

2, route d'Ancinnes - BP 70017  
61001 Alençon Cedex  
T. 02 33 80 66 66  
[contact@hexaom.fr](mailto:contact@hexaom.fr)

**[hexaom.fr](http://hexaom.fr)**