



KPMG Audit
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
France

Hans et Associés Audit

2, square du château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2015
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 39 pages
Référence : FP-162-010



KPMG Audit
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
France

Hans et Associés Audit

2, square du château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

Siège social : 3, rue Pégase - 67960 Entzheim

Capital social : € 6 000 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Stradim - Espace Finances S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard des règles et principes comptables français réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Règles et méthodes

Les notes de l'annexe « 1.3.16 Méthodes préférentielles – b) méthode à l'avancement des contrats à long terme », « 1.3.4 Stocks et en-cours de production de biens », « 1.3.5 En-cours de production de services » et « 1.3.6 Créances clients » exposent les règles et méthodes comptables relatives aux stocks et en-cours et aux créances clients.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Estimations comptables

Comme indiqué dans les notes « 1.3.4. Stock et en-cours de production de biens », « 1.3.5 En-cours de production de services », « 1.3.11 Provisions » et « 1.3.16 Méthodes préférentielles – b) méthode à l'avancement des contrats à long terme » de l'annexe, votre Groupe constitue des provisions pour couvrir les risques inhérents aux litiges et procès et ceux liés aux chantiers.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu le processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer ces risques, et leur couverture par des provisions à l'actif et/ou au passif du bilan.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

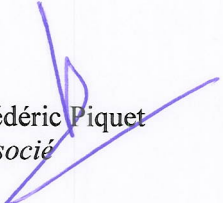
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Les commissaires aux comptes

Strasbourg, le 19 avril 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Frédéric Piquet
Associé

Schiltigheim, le 19 avril 2016

Hans et Associés Audit



V. I

Vincent Roeck
Associé

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| BILAN CONSOLIDE | 4 |
| COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE | 5 |
| TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE..... | 6 |
| VARIATION DES CAPITAUX PROPRES..... | 7 |
| ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES | 8 |
| PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION..... | 8 |
| 1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE | 8 |
| 1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION..... | 8 |
| Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation | 8 |
| Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition | 8 |
| Note 1.2.3 - Période de référence | 8 |
| 1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION | 9 |
| Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles | 9 |
| Note 1.3.2 - Immobilisations financières | 9 |
| Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants | 9 |
| Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens | 9 |
| Note 1.3.5 - En-cours de production de services | 9 |
| Note 1.3.6 - Créances clients | 10 |
| Note 1.3.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé | 10 |
| Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance..... | 10 |
| Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités | 10 |
| Note 1.3.10 - Capitaux propres..... | 10 |
| Note 1.3.11 - Provisions..... | 10 |
| Note 1.3.12 - Intégration fiscale | 11 |
| Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance | 11 |
| Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat..... | 11 |
| Note 1.3.15 - Réévaluation | 11 |
| Note 1.3.16 - Méthodes préférentielles..... | 12 |
| Note 1.3.17 - Résultat par action | 12 |
| PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION | 13 |
| 2.1 – PERIMETRE..... | 13 |
| 2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION | 16 |
| 2.3 - EXCLUSION | 16 |



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES 17

| | |
|---|----|
| 3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts | 17 |
| Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation | 17 |
| Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts..... | 17 |
| 3.2 - Informations relatives aux changements comptables | 17 |
| Note 3.2.1 - Changement de présentation..... | 17 |
| Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable | 17 |

PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS..... 18

| | |
|--|----|
| 4.1 - POSTES DU BILAN | 18 |
| Note 4.1.1 - Actif immobilisé | 18 |
| Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé | 19 |
| Note 4.1.3 - Titres de participations | 19 |
| Note 4.1.4 - Stocks et en-cours de production | 20 |
| Note 4.1.5 - Créances | 21 |
| Note 4.1.6 - Charges constatées d'avance..... | 22 |
| Note 4.1.7 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement | 22 |
| Note 4.1.8 - Provisions et dépréciations | 22 |
| Note 4.1.9 - Impôt sur les résultats | 23 |
| Note 4.1.10 - Emprunts et dettes | 24 |
| Note 4.1.11 - Engagements hors bilan | 26 |
| 4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT | 28 |
| Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité | 28 |
| Note 4.2.2 - Subvention d'exploitation | 28 |
| Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs | 28 |
| Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions | 29 |
| Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier..... | 30 |
| Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel | 30 |

PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS..... 31

| | |
|--|----|
| 5.1 - Information sectorielle | 31 |
| Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé..... | 31 |
| Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation..... | 31 |
| Note 5.1.3 - Effectifs | 32 |
| Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut..... | 32 |
| 5.2 - Autres informations | 33 |
| Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture | 33 |
| Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion | 33 |
| Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes | 34 |
| Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées | 34 |
| Note 5.2.5 - Passif éventuel..... | 34 |

PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX 35

| | |
|--|----|
| Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement..... | 35 |
| Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières | 35 |
| Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture | 35 |



BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

| | Brut | Amort. Dépréciat. | Exercice 31-déc-15 | Exercice 31-déc-14 | Renvoi aux notes aux notes |
|---|--------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| ACTIF IMMOBILISE | 7 715 767 | 5 066 549 | 2 649 218 | 2 750 239 | 4.1.1 |
| Ecart d'acquisition | 1 718 264 | 1 718 264 | 0 | 0 | |
| Immobilisations incorporelles | 353 202 | 252 260 | 100 942 | 108 168 | |
| Immobilisations corporelles | 5 210 165 | 3 096 025 | 2 114 140 | 2 425 663 | |
| Immobilisations financières | 434 136 | | 434 136 | 216 408 | |
| ACTIF CIRCULANT | 130 455 140 | 2 025 019 | 128 430 121 | 130 332 032 | |
| Stocks et en cours | | | | | 4.1.4 |
| En cours Promotion Construction | 83 639 088 | 1 882 028 | 81 757 060 | 89 749 739 | |
| Marchands de biens | 369 867 | 20 000 | 349 867 | 541 670 | |
| Autres stocks | 311 591 | 54 965 | 256 626 | 114 257 | |
| Clients et comptes rattachés | 31 800 771 | 61 458 | 31 739 313 | 25 644 896 | 4.1.5 |
| Autres créances | 8 912 724 | 6 568 | 8 906 156 | 9 792 945 | |
| Charges constatées d'avance | 370 041 | | 370 041 | 261 286 | 4.1.6 |
| Disponibilités et V.M.P. | 5 051 058 | | 5 051 058 | 4 227 239 | 4.1.7 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 138 170 907 | 7 091 568 | 131 079 339 | 133 082 271 | |
| | | | Exercice 31-déc-15 | Exercice 31-déc-14 | |
| CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE) | | | 17 922 582 | 16 980 787 | p.7 |
| Capital | | | 6 000 000 | 6 000 000 | |
| Réserves | | | 10 660 363 | 10 352 138 | |
| Résultat consolidé | | | 1 262 219 | 628 649 | |
| INTERETS MINORITAIRES | | | 14 044 | 13 152 | |
| IMPOTS DIFFERES | | | 195 789 | 15 996 | |
| PROVISIONS | | | 998 432 | 993 451 | 4.1.8 |
| DETTES | | | 111 948 492 | 115 078 885 | 4.1.10 |
| Emprunts et dettes financières | | | | | |
| Dettes financières de crédit bail & autres emprunts | | | 2 180 264 | 2 219 813 | |
| Crédits d'accompagnement & concours bancaires | | | 31 852 526 | 40 209 520 | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | | 35 651 247 | 37 458 034 | |
| Autres dettes | | | 10 463 350 | 9 453 512 | |
| Produits constatés d'avance | | | 31 801 105 | 25 738 006 | |
| TOTAL DU PASSIF | | | 131 079 339 | 133 082 271 | |



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en Euros)

| | Exercice 31-déc-15 12 mois | Exercice 31-déc-14 12 mois | <i>Renvoi aux notes</i> |
|---|--|--|-----------------------------|
| CHIFFRE D'AFFAIRES | 73 134 088 | 62 799 196 | 4.2.1 |
| Subvention d'exploitation | 3 693 | 13 460 | 4.2.2 |
| Autres produits d'exploitation | 54 211 | 174 501 | |
| Achats consommés (y compris Production stockée) | -61 920 459 | -53 394 590 | |
| Charges de personnel | -8 791 032 | -8 448 062 | 4.2.3 |
| Autres charges d'exploitation | -138 516 | -71 256 | |
| Impôts et taxes | -564 113 | -660 051 | |
| Reprises de provisions | 1 547 098 | 2 286 469 | 4.2.4 |
| Transferts de charges | 24 618 | 32 060 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | -1 420 256 | -1 453 560 | 4.2.4 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 1 929 332 | 1 278 167 | 5.1.2 |
| Quote-part de résultat des opérations faites en communs | | | |
| Charges et produits financiers | 40 617 | -118 379 | 4.2.5 |
| RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES | 1 969 949 | 1 159 788 | |
| Charges et produits exceptionnels | 16 437 | -122 126 | 4.2.6 |
| Impôts exigibles sur les résultats | -517 679 | -359 225 | 4.1.9 |
| Impôts différés sur les résultats | -179 793 | -47 970 | 4.1.9 |
| RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES | 1 288 914 | 630 467 | |
| Quote-part dans les résultats des sociétés M.E. | -25 172 | | |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | 0 | 0 | 1.2.2 |
| RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE | 1 263 742 | 630 467 | |
| Intérêts minoritaires | 1 523 | 1 818 | |
| RESULTAT NET (Part Groupe) | 1 262 219 | 628 649 | |
| Résultat par action (en Euro) | 0,37 | 0,18 | |
| Nombre d'actions composant le capital social | 3 439 760 | 3 439 760 | |



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

| ACTIVITE | Exercice 31-déc-15 | Exercice 31-déc-14 | <i>Renvois aux notes</i> |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| ° Résultat net des sociétés intégrées | 1 264 | 630 | |
| ° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité : | | | |
| Amortissements et provisions hors actifs circulants | 313 | 636 | |
| Variation des impôts différés | 179 | 48 | |
| Plus et moins values de cession | -16 | 4 | |
| ° Incidence des changements d'intérêts | 24 | 0 | |
| Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées | 1 764 | 1 318 | |
| ° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | 8 186 | -8 070 | 6.1 |
| ° Incidence des variations de périmètre | -21 | | |
| Flux de trésorerie liés à l'activité | 9 929 | -6 752 | |
| INVESTISSEMENTS | | | |
| ° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations | -237 | -25 | |
| ° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations | 8 228 | 27 | |
| ° Incidence des variations de périmètre | -8 206 | 8 | 4.1.1 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | -215 | 10 | |
| FINANCEMENT | | | |
| ° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | -310 | -688 | |
| ° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées | -1 | -1 | |
| ° Incidence des variations de périmètre | -11 | 0 | |
| ° Variation nette des comptes courants | -173 | -250 | |
| ° Emissions de nouveaux emprunts | 9 938 | 15 170 | 6.2 |
| ° Remboursements d'emprunts | -18 382 | -7 556 | 6.2 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | -8 939 | 6 675 | |
| TRESORERIE | | | |
| ° Trésorerie d'ouverture | 3 279 | 3 346 | |
| ° Trésorerie de clôture | 4 054 | 3 279 | |
| Variation de trésorerie | 775 | -67 | 6.3 |



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

| CAPITAUX PROPRES | Capital | Prime | Réserves consolidés | Résultat de l'exercice | Capitaux propres | Part Minoritaire |
|--|--------------|----------|---------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Situation à la clôture 31/12/13 | 6 000 | 0 | 8 936 | 2 104 | 17 040 | 12 |
| Affectation du résultat 2013 | | | 2 104 | -2 104 | 0 | |
| Distribution effectuée par l'ent. consolidante | | | -688 | | -688 | -1 |
| Résultat consolidé année 2014 | | | | 629 | 629 | 2 |
| Situation à la clôture 31/12/14 | 6 000 | 0 | 10 352 | 629 | 16 981 | 13 |
| Affectation du résultat 2014 | | | 629 | -629 | 0 | |
| Distribution effectuée par l'ent. consolidante | | | -309 | | -309 | -1 |
| Incidence des variations de périmètre | | | -11 | | -11 | |
| Résultat consolidé 2015 | | | | 1 262 | 1 262 | 2 |
| Situation à la clôture 31/12/15 | 6 000 | 0 | 10 661 | 1 262 | 17 923 | 14 |



ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION****1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE**

La société Stradim Espace Finances S.A. cotée sur le marché Alternext (code ALSAS) n'a pas pris l'option de présenter ses comptes consolidés selon les normes internationales I.F.R.S.

Les comptes consolidés sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°99-02 du Comité de la Réglementation Comptable du 29 avril 1999 modifié par les règlements du Comité de la Réglement Comptable (CRC) n^{os} 2000-07, 2002-12, 2004-03, 2004-14 et 2005-10.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION**Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation**

A l'exception des sociétés du Groupe exclues du périmètre de consolidation (c.f. note 2.3), toutes les filiales dans lesquelles le Groupe détient, soit directement ou indirectement plus de la majorité des droits de vote, soit le pouvoir de désignation de la majorité des membres des organes d'administration ou de direction, ont été consolidées par intégration globale.

Une seule société détenue à hauteur de 49% est consolidée par mise en équivalence.

Il n'y a pas de société consolidée par intégration proportionnelle.

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées ayant un impact de présentation ou d'évaluation sont éliminées au bilan et au compte de résultat consolidé.

Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition

Le Groupe Stradim est constituée d'une part de sociétés créées historiquement, et d'autre part de sociétés acquises auprès de tiers. Ces dernières ayant été valorisées de manière supérieure à leur situation nette, une survalueur a dû être retraitée dans les comptes consolidés.

Les acquisitions antérieures à 2010 ont donné lieu à constatation de 1 335 K€ d'écart d'acquisition. Ces écarts, amortis linéairement sur une période de 10 ans, ont une valeur nette comptable nulle depuis le 31 décembre 2010.

En 2011, le rachat des parts de la SARL Grand Noble a eu pour conséquence la constatation d'un écart d'acquisition de 382 K€, intégralement amorti au 31 décembre 2012.

Note 1.2.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre 2015 et couvre l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2014.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes sociaux annuels au 31 décembre. La société mise en équivalence clôture ses comptes au 30 novembre. La période transitoire n'a pas fait l'objet de retraitement.



1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations figurent au bilan à leur prix de revient d'acquisition d'origine. Aucune charge financière n'a été immobilisée.

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures. Ils sont déterminés par référence aux durées d'utilisation suivantes :

- Immobilisations incorporelles : Linéaire de 1 à 3 ans
- Immobilisations corporelles : Linéaire ou dégressif de 4 à 30 ans.

Note 1.3.2 - Immobilisations financières

Les participations acquises par le Groupe sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens

La valeur brute est constituée par le coût de production. Il comprend exclusivement les charges directes de production.

Une dépréciation est constituée si la valeur de réalisation estimée en fonction de l'état actuel du marché et des possibilités de revente, déduction faite des frais de commercialisation, est inférieure au coût de production ou d'achat.

Cas particuliers des en cours de promotion immobilière

Les en-cours de promotion sont évalués selon la méthode de l'avancement. Ils sont exclusivement composés des coûts directs de production, intégrant les frais financiers spécifiques, conformément à la réglementation en vigueur.

Ainsi, la charge financière liée à l'opération est intégrée au résultat d'exploitation.

Note 1.3.5 - En-cours de production de services

Il s'agit de frais internes engagés par les sociétés réalisant des études de conception préalables aux démarrages des opérations immobilières.

Ces prestations en cours sont évaluées sur la base des budgets propres à chaque opération.

Une dépréciation des stocks de prestations en cours est constatée pour les opérations dont la réalisation est incertaine à la date de clôture.

Aucune opération n'a été abandonnée entre la date de clôture et la date de l'arrêté des comptes, entraînant la perte d'actifs inscrits à la clôture.



Note 1.3.6 - Créances clients

Les créances clients sont valorisées à la valeur nominale.
Une dépréciation est pratiquée lorsqu'un risque de non recouvrement a été décelé.

Cas particulier des opérations immobilières vendues en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.)
Les appels de fonds s'effectuent conformément à la réglementation en vigueur, au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Ainsi figurent à l'actif, les appels de fonds non exigibles selon les stades techniques constatés.
Le notaire rédacteur des actes devant s'assurer de la qualité de l'acquéreur, ces créances ne sont normalement pas susceptibles d'être dépréciées.

Note 1.3.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé

La fiscalité latente a été retraitée selon la méthode du report variable au taux de 33,33%.

Les éléments composant l'actif fiscal sont issus des retraitements de consolidation portant essentiellement sur les profits internes réalisés sur les stocks d'en-cours de promotion immobilière et sur la provision pour indemnité de fin de carrière.
Le passif fiscal fait quant à lui référence au retraitement des décalages fiscaux temporaires des frais financiers, activés dans les comptes sociaux.

Une compensation des impôts différés actifs et passif a été opérée entre les sociétés intégrées fiscalement.
La note 4.1.9 chiffre le montant des retraitements.

Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent aux frais d'administration générale.

Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités

Les excédents de trésorerie générés par les programmes immobiliers sont ponctuellement placés sous forme de SICAV de trésorerie. Ces placements sont comptabilisés à leur coût d'achat hors frais accessoires.

Note 1.3.10 - Capitaux propres

La ventilation des capitaux propres en « Part Groupe » et « Part Hors Groupe » a été effectuée selon les pourcentages de détention des filiales consolidées.
En cas de contribution négative, les intérêts minoritaires sont plafonnés à hauteur de leurs obligations de couverture, l'excédent est imputé sur les intérêts majoritaires.

Note 1.3.11 - Provisions

Les provisions pour risques et charges sont déterminées selon les modalités de constitution et d'évaluation prescrites par la réglementation comptable (norme CRC 2000-06).
Elles sont évaluées en fonction du risque existant à la clôture de la situation et après avis des conseils juridiques.
Les provisions pour risques intègrent les indemnités de fin de carrière et des pertes à terminaison :
Lorsqu'un bilan financier d'une opération immobilière présente une perte future probable, cette dernière est obligatoirement reconnue dans son intégralité, sous forme de provision.
A chaque inventaire, elle est ajustée selon la reconnaissance du résultat à l'avancement.



Note 1.3.12 - Intégration fiscale

La société Stradim Espace Finances S.A. est tête de Groupe du périmètre d'intégration fiscale des sociétés suivantes :

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Espace Promotion SAS | Espace Maison SARL |
| Espace Foncier SARL | Espace Transactions SARL |
| Espace Participations SARL | Habitat Service Promotion SARL |
| Habitat Service SARL | SCI 12 avenue des Vosges |
| MC Bat SARL | Habitat Service Gestion SARL |

Conformément à la convention d'intégration fiscale, les retraitements fiscaux liés à cette dernière demeurent définitivement à la charge ou au bénéfice de la société tête de groupe.
La SARL Grand Noble est fiscalement autonome.

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à l'enregistrement comptable des actes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de lots d'opérations immobilières.
Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.

Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat*a) Opérations internes retraitées*

L'ensemble des opérations intra groupe a été éliminé dans les comptes consolidés.

Il s'agit principalement :

- des dividendes affectés ou provisionnés provenant de sociétés du groupe,
- des honoraires de « management fees »,
- des ventes de parcelles de terrains destinées aux opérations immobilières,
- des refacturations de frais généraux,
- des prestations de services liées aux opérations de promotion :
 - études de faisabilité et montage juridique des opérations,
 - honoraires de maîtrise d'œuvre,
 - gestion administrative,
 - frais de commercialisation.

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

Les éléments exceptionnels sont les produits ou les charges résultant d'évènements ou d'opérations clairement distincts des activités ordinaires et qui ne sont pas, en conséquence, censés se reproduire de manière fréquente ni régulière, tels que les cessions d'actifs immobilisés.

Les indemnités de fin de carrière, engagements à long terme, sont actualisées selon les taux d'intérêt sur les marchés à la date de chaque clôture.

En 2013 et en 2014, la direction de la société a considéré que dans un contexte monétaire perturbé, l'évolution significative et atypique de ces taux ne devait pas impacter la présentation de la performance de son activité. Ainsi les dotations aux provisions de ces années ont été reconnues en résultat exceptionnel (c.f. 1.3.16c).

La stabilité des taux à long terme nous conduit à modifier notre approche. Ainsi à compter de 2015, les variations de cette provision seront désormais reconnues en résultat d'exploitation quelques soient les évènements financiers futurs.

Note 1.3.15 - Réévaluation

L'ensemble des actifs et passifs figure dans les comptes consolidés à la valeur historique, aucun poste n'ayant subi de réévaluation à la juste valeur.



Note 1.3.16 - Méthodes préférentielles*a) Contrat de location-financement*

Les immobilisations significatives financées par crédit-bail sont présentées selon la méthode préférentielle préconisée par le Règlement 99.02.

Les immobilisations ont été activées pour leur coût d'acquisition à la date de la conclusion du bail. L'emprunt correspondant a été inscrit en dettes financières.

Les redevances enregistrées en charges d'exploitation dans les comptes sociaux ont été distinguées dans les comptes consolidés entre la dépréciation estimée des justes valeurs immobilisées et les charges financières correspondantes à l'opération financière.

Les contrats de crédits baux et de location avec option d'achat considérés comme individuellement non significatifs, ne sont pas retraités, et figurent en engagements hors bilan (*c.f. note 4.1.11 b*).

b) Méthode à l'avancement des contrats à long terme

L'activité de promotion construction est présentée selon la méthode de l'avancement.

Cette méthode consiste à reconnaître le chiffre d'affaires et le résultat prévisionnel de chaque opération immobilière en fonction d'un avancement constaté : L'avancement global résulte de la combinaison d'un avancement commercial et technique. Le premier est déterminé à hauteur du chiffre d'affaires des ventes actées définitives, par rapport au montant du chiffre d'affaires prévisionnel. L'avancement technique est quant à lui déterminé par le rapport entre les coûts engagés, facturés et acceptés, et le coût de production prévisionnel. Les éléments fonciers sont toujours exclus de ce calcul.

A compter du 1^{er} janvier 2011, l'assiette foncière des opérations intégrant des obligations de réalisation de logements sociaux destinés à la vente à un bailleur social, fait désormais l'objet d'une décote qui correspond à la décote généralement constatée lors des ventes réalisées par les collectivités locales au profit de bailleurs sociaux. Cette décote est néanmoins plafonnée au taux d'effort constaté entre le prix de vente imposé dans le cadre de la vente des logements sociaux et celui proposé aux acquéreurs du secteur privé.

Par contre, si l'acte notarié prévoit déjà une distinction de valeur du terrain selon sa destination, aucune décote ne sera applicable, la valeur foncière retenue étant celle de l'acte authentique.

Le taux maximum de la décote applicable aux nouvelles opérations est révisé annuellement en fonction de l'évolution du marché.

Cette méthode permet de traduire la réalité économique des montages imposés par les collectivités locales lors de chaque arrêté des comptes annuels.

Les états financiers nécessitent l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination du budget prévisionnel des promotions immobilières.

Ces estimations et hypothèses sont établies et revues de manière périodique sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres éléments jugés raisonnables.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement du fait de l'évolution des estimations et hypothèses initialement retenues.

c) Méthode préférentielle des engagements de retraite

Les indemnités de fin de carrière font l'objet d'une provision dans les comptes consolidés du Groupe.

Ils sont estimés selon la méthode rétrospective des unités de crédits projetées.

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2015 sont les suivantes : inflation nulle (inchangée) et taux d'actualisation 2.03% contre 1.8% en 2014.

Ils intègrent les charges sociales et la prise en compte du « turn over » observé sur l'année.

Note 1.3.17 - Résultat par action

Le capital social la société Stradim Espace Finances S.A. est composé de 3 439 760 actions.

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilutif est équivalent au résultat par action.



PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**2.1 – PERIMETRE**

| | 112 SOCIETES | N° Siret | Siège | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| <i>Société mère</i> | | | | | | |
| SA | STRADIM ESPACE FINANCES | 353 683 469 000 12 | ENTZHEIM (67) | Société mère | | IG |
| <i>Sociétés "opérationnelles"</i> | | | | | | |
| SAS | ESPACE PROMOTION | 395 203 995 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SARL | ESPACE FONCIER | 402 526 099 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SARL | ESPACE MAISON | 403 600 265 000 20 | ENTZHEIM (67) | 95% | 95% | IG |
| SARL | ESPACE PARTICIPATIONS | 394 541 932 000 23 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SARL | ESPACE TRANSACTIONS | 418 949 194 000 33 | ENTZHEIM (67) | 95% | 95% | IG |
| SARL | HABITAT SERVICES | 344 346 176 000 37 | TROYES (10) | 99,20% | 99,20% | IG |
| SARL | HABITAT SERVICE PROMOTION | 383 905 148 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SARL | MC BAT | 382 139 178 000 18 | NANTES (44) | 99,88% | 99,88% | IG |
| EURL | HABITAT SERVICE GESTION | 434 501 110 000 10 | TROYES (10) | 100% | 99,20% | IG |
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> | | | | | | |
| SARL | GRAND NOBLE | 514 463 512 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | BUZET | 483 263 539 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | CHÂTEAU DU MIDI | 500 719 141 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | CHÂTEAU SAINT JEAN | 438 822 736 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE LA BASSE ALSACE | 452 339 807 000 29 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE LA MADELEINE | 442 035 358 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE LA TOUR | 442 949 574 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE L'ARCHE | 531 147 577 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE L'EHN | 441 981 107 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE L'HERMITAGE | 477 956 775 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE L'HORIZON | 452 090 624 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE L'OCEAN | 450 891 999 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DE LITRE | 490 208 287 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DES BOSQUETS | 489 079 269 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DES DAMES | 484 579 404 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DES HAUTS TREVOIS | 483 215 810 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DES LILAS | 489 894 865 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DES SABLES | 450 892 138 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DES TILLEULS | 523 528 768 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DU CANAL | 802 008 243 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DU CENTRE | 452 012 263 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DU CHANOINE | 530 222 637 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DU LAC | 494 319 742 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DU MAINE | 477 956 130 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | DU MOULIN | 454 045 261 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |

IG = Intégration Globale



| 112 SOCIETES (suite) | | N° Siret | Siège | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|------------------------|------------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> | | | | | | |
| SCI | DU PALAIS | 789 391 976 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | EGALITE | 453 032 880 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | GARRIGUE | 539 173 013 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | GREEN GARDEN | 532 650 595 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | JARDINS DE L'ORANGERIE | 520 311 804 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA CHARTREUSE | 423 399 989 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA CLE D'OR | 533 840 567 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA COLLINE | 504 863 481 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA FONTAINE | 482 201 506 000 29 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA FORET | 441 033 198 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA GRANDE ALLEE | (2) 798 465 522 000 18 | ENTZHEIM (67) | 49% | 50% | ME |
| SCI | LA HOUBLONNIERE | 797 668 977 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA MONTAGNE VERTE | 489 881 243 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA RENAISSANCE | 534 504 964 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA SOURCE | 524 149 499 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA VILLE ROSE | 531 147 585 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA VIOLETTE | 538 064 478 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE BELVEDERE | (1) 814 221 289 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE BOCAGE | 438 000 986 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE CHARME | 490 456 753 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE DOLMEN | 481 911 808 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE MANOIR | 504 595 406 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE MUSICIEN | 531 147 569 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE PRIEURE | 441 460 722 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE TARN | 488 327 198 000 21 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LE VAL FLEURI | 534 246 251 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES ALLEES VERTES | 505 127 308 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES ALLIES | 530 222 652 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES AROMES | 537 809 956 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES BLES | 532 650 595 00012 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES BRASSEURS | 534 194 402 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES COLIBRIS | 490 684 883 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES CREA TEURS | 533 796 363 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES ECRIVAINS | 520 518 465 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES JARDINS | 434 742 524 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES LYS | 528 797 053 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES PATURAGES | 802 301 929 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES PINS | 440 210 862 000 23 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES TROIS SOMMETS | 524 149 481 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LES VERGERS | 534 474 853 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | L'ESTUAIRE | 537 809 964 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | L'ORCHIDEE | 802 008 193 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |

(1) Entrée de périmètre : création durant la période

IG = Intégration Globale

(2) Antérieurement consolidée en Intégration Globale



| 112 SOCIETES (suite et fin) | N° Siret | Siège | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|--------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> | | | | | |
| SCI MEDICIS | 449 104 090 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI NEUVE | 451 565 477 000 28 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI NOUVEAU MONDE | 530 222 660 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI ODYSSEE | 433 221 371 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI PARC VENDOME | 484 201 223 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI PINSAGUEL | 490 805 645 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI POETE | 752 264 762 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI PLEIN CIEL | 794 881 698 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI RIVES DE LA MODER | 450 397 484 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI ROYAL | 530 222 678 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI SAINT ANDRE | 490 989 845 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI SCHLOSSMATT | 449 269 646 000 21 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI SQUARE CHÂTEAU | 419 605 712 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI THIBAUT | 489 140 939 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI VILLA DU SUD | 449 288 588 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI VILLA SQUARE | 423 399 864 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI VOSGES | 483 262 564 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC BELLEVEUE | 479 409 708 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC CHASSEUR | 753 949 130 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC DU LION | 523 528 750 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC FROMENTINE | 483 263 414 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC GRES DES VOSGES | 434 728 390 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC JOFFRE | 481 295 350 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC LA CLAIRIERE | 482 855 574 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC LE COTEAU | 428 262 141 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC LES FLEURS | 804 644 532 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC LES PORTES DE TROYES | 523 543 452 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC LES POTIERS | 451 565 287 000 21 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC LES REMPARTS (3) | 437 527 070 000 27 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SNC VILLAGE | 499 012 573 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| <i>Sociétés de gestion</i> | | | | | |
| SCI 14 JUILLET | 491 709 150 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI 12 AVENUE DES VOSGES | 395 279 771 000 12 | ENTZHEIM (67) | 99,96% | 99,96% | IG |
| SCI LOUISIANE | 401 561 121 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI STRADIM SIEGE | 480 473 503 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI TROYES SIEGE | 491 709 606 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |

(3) SCI transformée en SNC au cours de la période

IG = Intégration Globale

Le siège social du Groupe est établi au 3 rue Pégase 67 960 Entzheim, (Bas Rhin).



2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION

Il n'y a pas d'exception à l'application des méthodes de consolidation décrites en 1.2.1.

2.3 - EXCLUSION

En application à la méthode de consolidation décrite ci-dessus, toutes les sociétés détenues sont intégrées au périmètre de consolidation. Seules quelques sociétés ayant réalisé leur objet social demeurent exclues.

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

| 6 SOCIETES | % Contrôle | SIRET | SIEGE SOCIAL | Capitaux propres 31-déc-15 en K€ | Résultat au 31-déc-15 en K€ |
|------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|---|--|
| SCI ATLANTIQUE | 100 | 488 287 152 000 18 | ENTZHEIM (67) | 53 | 51 |
| SCI AUX QUATRE VENTS | 100 | 450 398 243 000 11 | ENTZHEIM (67) | 40 | 38 |
| SCI CHENAIE | 100 | 398 969 337 000 11 | ENTZHEIM (67) | 16 | 14 |
| SCI MICHELET | 100 | 451 253 371 000 12 | ENTZHEIM (67) | 30 | 28 |
| SCI PRAIRIE | 100 | 488 326 851 000 26 | ENTZHEIM (67) | 27 | 25 |
| SNC COUR DE L'EMPEREUR | 100 | 432 184 463 000 11 | ENTZHEIM (67) | 2 | 0 |



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES**3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts**Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation

Une société de promotion a été créée pour réaliser un programme immobilier. Deux sociétés précédemment exclues ont été radiées sur la période. Le Groupe a pris le contrôle exclusif de la société 4GH au cours de l'année. Cette société a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation (TUP) en date du 10 décembre 2015 dans les comptes de la société Espace Participations Sàrl.

Création au cours de la période et intégration au périmètre :

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| SCI LE BELVEDERE | Programme envisagé à Toulouse (31) |
|------------------|---------------------------------------|

Sorties du périmètre du fait de leur mise en liquidation

| | |
|-----------------------|----------------|
| SCI ATLANTIQUE | SCI MICHELET |
| SCI AUX QUATRES VENTS | SCI LA PRAIRIE |
| SCI LA CHENAIE | |

Radiation de sociétés antérieurement consolidées

| | |
|-----------------|--------------------|
| SNC DU LITTORAL | SCI BORDS DE SEINE |
|-----------------|--------------------|

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 118 sociétés à 112 sociétés. Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

Aucune prise de participation complémentaire n'est intervenue durant la période sur les sociétés détenues à l'ouverture modifiant les pourcentages d'intérêts.

Modification des pourcentages d'intérêts ayant une incidence sur la méthode d'intégration

Au cours de la période, le Groupe Stradim a cédé au nominal 51% des titres de la SCI Grande Allée. Antérieurement détenue à 100% et donc intégrée globalement en 2014, cette société est désormais mise en équivalence en 2015.

Sa contribution aux capitaux propres consolidés 2014 était nulle. Elle avait pour seul actif des encours de production pour 1 309 ke.

3.2 - Informations relatives aux changements comptablesNote 3.2.1 - Changement de présentation

A compter de 2015 les variations de provision pour indemnité de fin de carrière (dotation 32 Ke en 2015) sont reconnues en résultat d'exploitation alors qu'elles étaient précédemment reconnues en résultat exceptionnel (c.f. 1.3.14 b).

Note 3.2.2 – Changement de méthode comptable

Il n'y a pas de changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 31 décembre 2015 et ceux du 31 décembre 2014.



PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS

A défaut d'indication, les données sont chiffrées en milliers d'euros.

4.1 - POSTES DU BILAN**Note 4.1.1 - Actif immobilisé**

| ACTIF IMMOBILISE | Valeur brute 31/12/2014 | Acquisitions | Cessions | Variation de % d'intérêts | Variation de périmètre | Valeur brute 31/12/2015 |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| ECARTS D'ACQUISITION | 1 718 | 0 | | | | 1 718 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 345 | 8 | 0 | 0 | 0 | 353 |
| Licences | 102 | 8 | | | | 110 |
| Droit au bail | 30 | | | | | 30 |
| Fonds commercial | 213 | | | | | 213 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 5 205 | 16 | -10 629 | 0 | 10 618 | 5 210 |
| Terrain ⁽¹⁾ | 18 | | -8 046 | | 8 046 | 18 |
| Terrain en crédit-bail | 415 | | | | | 415 |
| Construction ⁽¹⁾ | 224 | | -2 572 | | 2 572 | 224 |
| Construction en crédit-bail * | 3 785 | | | | | 3 785 |
| Installations techniques | 52 | | | | | 52 |
| Autres immobilisations corporelles | 711 | 16 | -11 | | | 716 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 216 | 265 | -60 | 0 | 13 | 434 |
| Titres de participations IG | 4 | 2 | -8 | | 13 | 11 |
| Créances sur participations | 47 | 157 | -47 | | | 157 |
| Autres immobilisations financières | 165 | 106 | -5 | | | 266 |
| TOTAUX | 7 484 | 289 | -10 689 | 0 | 10 631 | 7 715 |

⁽¹⁾ Il s'agit de d'un actif industriel désaffecté inscrit à l'actif d'une société dont le Groupe a pris le contrôle durant la période. Cet actif a été revendu pour 8 200 ke à une autre société devant porter l'opération de promotion.

* Les bâtiments des sièges strasbourgeois et troyens sont financés par crédit-bail. Les retraitements comptables de ces contrats sont détaillés en point 1.3.16.a.



Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

| AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF | Montants | | Reprises | Variation de périmètre | Montants au 31/12/2015 |
|--------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------------------|------------------------|
| | au 31/12/2014 | Dotations | | | |
| ECARTS D'ACQUISITION | 1 718 | 0 | | | 1 718 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 73 | 15 | 0 | 0 | 88 |
| Licences | 73 | 15 | | | 88 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 2 779 | 317 | -2 419 | 2 418 | 3 095 |
| Construction | 156 | 15 | -2 418 | 2 418 | 171 |
| Construction en crédit-bail | 2 032 | 246 | | | 2 278 |
| Installations techniques | 52 | | | | 52 |
| Autres immobilisations corporelles | 539 | 56 | -1 | | 594 |
| TOTAUX | 4 570 | 332 | -2 419 | 2 418 | 4 901 |

Rapprochement avec compte de résultat

| | |
|---|------------|
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 332 |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | 0 |
| Dotations sur actif immobilisé | 332 |

Note 4.1.3 - Titres de participations

| TITRES DE PARTICIPATIONS | Montants brut au | | Liquidation | Variation périmètre | Montants brut au | | Prov. | Montants nets au 31/12/2015 | Montants nets au 31/12/2014 |
|--|------------------|----------------------|-------------|---------------------|------------------|----------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 31/12/2014 | Création Acquisition | | | 31/12/2015 | | | | |
| <i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i> | | | | | | | | | |
| SCI LE BELVEDERE | | 2 | | -2 | 0 | | | 0 | 0 |
| <i>Changement d'intérêts : passage de l'IG à la ME</i> | | | | | | | | | |
| SCI GRANDE ALLEE | | | -1 | 1 | 0 | | | 0 | 0 |
| <i>Sociétés en cours de liquidation</i> | | | | | | | | | |
| SNC COUR DE L'EMPEREUR | 1 | | | | 1 | | | 1 | 1 |
| <i>Sociétés radiées durant la période</i> | | | | | | | | | |
| SCI CLOS DU MONTALIVET | 1 | | -1 | | 0 | | | 0 | 1 |
| SCI VILLA EMERAUDE | 1 | | -1 | | 0 | | | 0 | 1 |
| <i>Sociétés déconsolidées du fait de leur radiation</i> | | | | | | | | | |
| SNC DU LITTORAL | | | -2 | 2 | 0 | | | 0 | 0 |
| SCI BORDS DE SEINE | | | -2 | 2 | 0 | | | 0 | 0 |
| <i>Sociétés déconsolidées du fait de mise en liquidation</i> | | | | | | | | | |
| SCI ATLANTIQUE | | | | | 2 | | | 2 | |
| SCI AUX QUATRES VENTS | | | | | 2 | | | 2 | |
| SCI MICHELET | | | | | 2 | | | 2 | |
| SCI LA PRAIRIE | | | | | 2 | | | 2 | |
| SCI LA CHENAIE | | | | | 2 | | | 2 | |
| TOTAUX | 3 | 2 | -7 | 13 | 11 | 0 | | 11 | 3 |

Une information complémentaire sur les variations de périmètre est donnée en 3.1.1.



Note 4.1.4 - Stocks et en-cours de production

| STOCKS | Montants bruts au 31/12/2015 | Dépréciation | Montants nets au 31/12/2015 | Montants nets au 31/12/2014 |
|---|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION | 83 639 | 1 882 | 81 757 | 89 749 |
| Constructions encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente | 81 461 | 1 433 | 80 028 | 88 369 |
| Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs. | 246 | 44 | 202 | 342 |
| Prestations de services | 1 932 | 405 | 1 527 | 1 038 |
| STOCK DE PRODUITS FINIS | 312 | 55 | 257 | 115 |
| Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾ | | | | |
| STOCK DE MARCHANDISES | 370 | 20 | 350 | 541 |
| Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens. | | | | |
| Total des stocks | 84 321 | 1 957 | 82 364 | 90 405 |

⁽¹⁾ Selon l'application de la méthode comptable de l'avancement, les lots achevés non vendus des bâtiments partiellement livrés demeurent inscrits en « stock d'en-cours de promotion » tant que le bâtiment n'est pas qualifié d'« achevé ».

Ainsi, le stock valorisé en produit finis correspond donc uniquement à des lots accessoires invendus, tels garages ou parkings de bâtiments dont l'intégralité des lots principaux ont été commercialisés et livrés.



Note 4.1.5 - Créances

| CREANCES | Montants bruts au 31/12/2015 | Dépréciation | Montants nets au 31/12/2015 | Échéances | |
|--|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------|------------|
| | | | | à - 1 an | à + 1 an |
| CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE | 423 | 0 | 423 | 257 | 166 |
| Créances rattachées à des participations | 157 | | 157 | 157 | |
| Autres immobilisations financières | 266 | | 266 | 100 | 166 |
| CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES | 31 801 | 61 | 31 740 | 31 728 | 73 |
| Créances clients | 31 801 | 61 | 31 740 | 31 728 | 73 |
| AUTRES CREANCES | 8 912 | 6 | 8 906 | 8 912 | 0 |
| Avances et acomptes | 172 | | 172 | 172 | |
| Créances sociales | 9 | | 9 | 9 | |
| Impôt sur les sociétés | 0 | | 0 | 0 | |
| Impôt différé net | 0 | | 0 | 0 | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 8 300 | | 8 300 | 8 300 | |
| Groupe et associés | 0 | | 0 | 0 | |
| Débiteurs divers | 431 | 6 | 425 | 431 | |
| COMPTES DE REGULARISATION | 370 | | 370 | 370 | |
| Charges constatés d'avance | 370 | | 370 | 370 | |
| TOTAUX | 41 506 | 67 | 41 439 | 41 267 | 239 |

| CREANCES | Montants bruts au 31/12/2014 | Dépréciation | Montants nets au 31/12/2014 | Échéances | |
|--|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------|------------|
| | | | | à - 1 an | à + 1 an |
| CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE | 211 | 0 | 211 | 46 | 165 |
| Créances rattachées à des participations | 46 | | 46 | 46 | |
| Autres immobilisations financières | 165 | | 165 | | 165 |
| CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES | 25 691 | 46 | 25 645 | 25 636 | 55 |
| Créances clients | 25 691 | 46 | 25 645 | 25 636 | 55 |
| AUTRES CREANCES | 9 851 | 58 | 9 793 | 9 851 | 0 |
| Avances et acomptes | 215 | | 215 | 215 | |
| Créances sociales | 8 | | 8 | 8 | |
| Impôt sur les sociétés | 69 | | 69 | 69 | |
| Impôt différé net | 0 | | 0 | 0 | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 9 368 | | 9 368 | 9 368 | |
| Groupe et associés | 0 | | 0 | 0 | |
| Débiteurs divers | 191 | 58 | 133 | 191 | |
| COMPTES DE REGULARISATION | 261 | | 261 | 261 | |
| Charges constatés d'avance | 261 | | 261 | 261 | |
| TOTAUX | 36 014 | 104 | 35 910 | 35 794 | 220 |



Note 4.1.6 - Charges constatées d'avance

| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| FRAIS GENERAUX | 370 | 261 |

Note 4.1.7 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

| Disponibilités et VMP | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | 0 | 0 |
| DISPONIBILITES | 5 051 | 4 227 |
| Total du poste | 5 051 | 4 227 |

Note 4.1.8 - Provisions et dépréciations

| | Montants au 31/12/2014 | Augment° | Dotations | Reprises | Reprises non utilisées | Variation de périmètre | Montants au 31/12/2015 |
|---|------------------------------|-----------|--------------|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| PROVISIONS | 993 | 25 | 261 | -252 | -28 | 0 | 999 |
| Indemnités de Fin de Carrières | 499 | | 32 | | | | 531 |
| Situations nettes des filiales non conso. | 0 | | | | | | 0 |
| Terminaison chantier | 395 | | 211 | -231 | | | 375 |
| Autres provisions | 99 | | 18 | -21 | -28 | | 68 |
| Titres mis en équivalence | | 25 | | | | | 25 |
| DEPRECIATIONS | 2 648 | 0 | 826 | -984 | -283 | -21 | 2 186 |
| Immobilisations incorporelles | | | | | | | |
| <i>Fonds commercial</i> | 163 | | | | | | 163 |
| Immobilisations financières | | | | | | | |
| <i>Créances sur participations</i> | 0 | | | | | | 0 |
| Stocks | | | | | | | |
| <i>Encours Promotion</i> | 2 313 | | 782 | -945 | -268 | | 1 882 |
| <i>Marchands de biens</i> | 38 | | 5 | -23 | | | 20 |
| <i>Autres stocks</i> | 30 | | 24 | | | | 54 |
| Créances clients | 46 | | 15 | | | | 61 |
| Autres créances | 58 | | | -16 | -15 | -21 | 6 |
| Valeur mobilières de placement | 0 | | | | | | 0 |
| TOTAUX | 3 641 | 25 | 1 087 | -1 236 | -311 | -21 | 3 185 |

Rapprochement avec compte de résultat

| | | |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Dotations et reprises : | 1 087 | -1 547 |
| Exploitation | 1 087 | -1 547 |
| Financier | 0 | 0 |
| Exceptionnel | 0 | 0 |



Note 4.1.9 - Impôt sur les résultats

a) Rapprochement entre impôt théorique et charge d'impôt comptabilisé

| | au 31-déc-15 | au 31-déc-14 |
|--|-----------------|-----------------|
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 1 264 | 630 |
| Charge d'impôt exigible constatée : | | |
| Impôt exigible | 518 | 359 |
| Impôt différé | 180 | 47 |
| Résultat avant impôt | 1 962 | 1 036 |
| Charge d'impôt théorique | 654 | 345 |
| Charges définitivement non déductibles | 87 | 95 |
| Fiscalisation des profits des sociétés non consolidées | -9 | 3 |
| Crédit d'impôt et taxe additionnelle | -34 | -37 |
| Amortissement écarts d'acquisition non déductible | 0 | 0 |
| Charge d'impôt constatée | 698 | 406 |

b) Méthode d'évaluation des actifs et passifs d'impôts

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 33.33%, de manière identique à celle du 31 décembre 2014.

a) Ventilation des actifs et des passifs d'impôts par grandes masses

| MONTANTS AVANT COMPENSATION | Montants | Montants |
|---|------------------|------------------|
| | au 31/12/2015 | au 31/12/2014 |
| IMPOTS DIFFERES ACTIFS | 439 | 504 |
| Marges internes en stock | 134 | 196 |
| Report déficitaires | | |
| Provision Indemnités Fin de Carrières | 177 | 166 |
| Crédit-bail | 3 | 9 |
| Décalages temporaires | 125 | 133 |
| IMPOTS DIFFERES PASSIFS | 634 | 520 |
| Décalages temporaires | | |
| Stock de frais financiers | 433 | 441 |
| Amortissements dérogatoires | 0 | 1 |
| Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement | 86 | |
| Crédit-bail | 115 | 78 |
| IMPOTS DIFFERES NETS | -195 | -16 |
| VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Charge) | -179 | |

Les actifs et passifs d'impôts différés sont présentés compensés du fait de l'existence d'un groupe fiscalement intégré.



Note 4.1.10 - Emprunts et dettes

Le Groupe possède des dettes libellées exclusivement en euros.

Les opérations de Promotion Construction sont partiellement financées par des crédits d'accompagnements propres (crédit terrain puis crédit construction).

Ces crédits sont contractés à des taux variables et ne dépassent généralement pas 24 mois.

Les emprunts ont été contractés à taux fixes.

Les contrats de crédits baux ont été contractés à taux variables.

a) *Emprunts et dettes par échéances*

| | Montants 31/12/2015 | Échéances | | |
|---|------------------------|---------------|--------------|------------|
| | | à - 1 an | à + 1 an | à - 5 ans |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | | | | |
| CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾ | 31 852 | (1) | (1) | |
| AUTRES | 2 181 | 584 | 1 245 | 352 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 595 | 195 | 371 | 29 |
| Dettes financières de crédit-bail | 1 586 | 389 | 874 | 323 |
| FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 35 651 | 35 651 | | |
| AUTRES DETTES | 10 464 | 10 464 | | |
| DETTES FINANCIERES DIVERSES | 501 | 501 | | |
| AVANCES & ACOMPTES RECUS | 15 | 15 | | |
| FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION | 11 | 11 | | |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES | | | | |
| Dettes sociales | 1 534 | 1 534 | | |
| Impôt sur les bénéfiques | 214 | 214 | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement | 8 080 | 8 080 | | |
| CREDITEURS DIVERS | 109 | 109 | | |
| PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | 31 801 | 31 801 | | |
| TOTAUX | 111 949 | 78 500 | 1 245 | 352 |

⁽¹⁾ Les échéances sont variables, à court et moyen terme, en fonction de l'anticipation du délai de production de chaque bâtiment ou programme. Aucun échéancier ne peut donc être chiffré.



| | Montants 31/12/2014 | Échéances | | |
|---|------------------------|---------------|--------------|------------|
| | | à - 1 an | à + 1 an | à - 5 ans |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | | | | |
| CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾ | 40 208 | (1) | (1) | |
| AUTRES | 2 220 | 536 | 1 219 | 465 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 259 | 161 | 58 | 40 |
| Dettes financières de crédit-bail | 1 961 | 375 | 1 161 | 425 |
| FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 37 458 | 37 458 | | |
| AUTRES DETTES | 9 454 | 9 454 | | |
| DETTES FINANCIERES DIVERSES | 674 | 674 | | |
| AVANCES & ACOMPTES RECUS | 24 | 24 | | |
| FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION | 5 | 5 | | |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES | | | | |
| Dettes sociales | 1 372 | 1 372 | | |
| Impôt sur les bénéfices | 11 | 11 | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement | 7 260 | 7 260 | | |
| CREDITEURS DIVERS | 108 | 108 | | |
| PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | 25 738 | 25 738 | | |
| TOTAUX | 115 078 | 73 186 | 1 219 | 465 |

⁽¹⁾ Les échéances sont variables, à court et moyen terme, en fonction de l'anticipation du délai de production de chaque bâtiment ou programme. Aucun échéancier ne peut donc être chiffré.

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

| | Montants | | Variation de périmètre | Montants au 31/12/2015 |
|---|------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | au 31/12/2014 | Souscription Rembours. | | |
| EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT | 42 428 | 9 993 | -18 388 | 0 |
| Emprunts | 259 | 500 | -164 | 595 |
| Emprunts sur crédit-bail | 1 961 | | -375 | 1 586 |
| Comptes courant bancaires (C.B.C) | 948 | 56 | -7 | 997 |
| Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾ | 39 260 | 9 437 | -17 842 | 30 855 |
| DETTES FINANCIERES DIVERSES | 674 | 469 | -642 | 0 |
| Comptes courants d'associés | 473 | 223 | -441 | 255 |
| Comptes courants des filiales | 201 | 246 | -201 | 246 |
| TOTAUX | 43 102 | 10 462 | -19 030 | 0 |

(1) Les variations mentionnées pour les crédits d'accompagnement représentent la somme des variations nettes de chaque société intégrée.



Note 4.1.11 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés et reçus

| ENGAGEMENTS DONNES | Montants | | Montants | |
|---|----------|----------------|----------|----------------|
| | détails | au 31/12/15 | détails | au 31/12/14 |
| Cautions : | | 17 560 | | 17 770 |
| aux crédits de promotions et de lotissements non tirés | 16 624 | | 16 831 | |
| aux concours bancaires des filiales | 0 | | 150 | |
| à des financements de travaux d'aménagement | 150 | | 150 | |
| à des financements de biens d'équipement | 786 | | 639 | |
| Nantissements de fonds de commerce | | 150 | | 150 |
| Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives | | 21 913 | | 4 880 |
| <hr/> | | | | |
| ENGAGEMENTS RECUS | Montants | | Montants | |
| | | au 31/12/15 | | au 31/12/14 |
| Garanties des activités de gestion immobilière | | 190 | | 185 |
| Promesses de vente de terrain à bâtir | | 6 810 | | 4 890 |
| <hr/> | | | | |
| DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES | Montants | | Montants | |
| | | au 31/12/15 | | au 31/12/14 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | 23 | | 45 |
| Crédit d'accompagnement des promotions | | 26 699 | | 36 610 |

Engagements donnés (Hypothèques)

Le financement des opérations de promotion immobilière nécessite l'ouverture de crédits « terrain ». Les organismes financiers exigent en garantie soit une caution de la société mère, soit des hypothèques ou promesses d'hypothèques à hauteur du montant financé incluant les frais accessoires. Les organismes financiers cèdent le rang de l'hypothèque aux établissements consentant des crédits aux acquéreurs de lots pour leur permettre d'en payer le prix.

Ainsi nos engagements sont réduits au fur et à mesure de l'avancement des actes notariés signés. Ces éléments étant en mouvement permanent et les informations difficiles à obtenir auprès des multiples intervenants (banques, notaires, greffes ...), le Groupe n'a pas pu chiffrer ces engagements donnés.



b) Engagements relatifs aux contrats de location avec option d'achat des autres immobilisations corporelles.

| | Montants 31-déc-15 | Montants 31-déc-14 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Valeur d'origine | 955 | 800 |
| Amortissements : | | |
| cumul des ex. antérieurs | 79 | 188 |
| dotation de l'exercice | 98 | 162 |
| Valeur résiduelle | 120 | 99 |
| Valeur nette comptable | 898 | 549 |
| Redevances payées : | | |
| cumul des ex. antérieurs | 102 | 210 |
| Redevances de l'exercice | 124 | 206 |
| Redevances restant à payer : | | |
| à un an au plus | 244 | 207 |
| à plus d'un an et cinq ans au plus | 628 | 332 |
| à plus de cinq ans | | |
| Montant pris en charge dans l'exercice : | 236 | 231 |
| Redevance de location avec option d'achat | 236 | 231 |



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT**Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité**

| | Année 2015 | Année 2014 |
|---|---------------|---------------|
| VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS | 69 301 | 61 609 |
| PRESTATIONS DE SERVICES | 3 091 | 814 |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS | 691 | 313 |
| VENTES DE TERRAINS A BATIR | 51 | 63 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE | 73 134 | 62 799 |

Note 4.2.2 - Subvention d'exploitation

Les subventions correspondent au financement partiel d'installations de chauffage dans les programmes immobiliers collectifs.

Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

| | au 31/12/2015 | au 31/12/2014 |
|---|------------------|------------------|
| Charges de personnel | 8 791 | 8 448 |
| Salaires et traitements | 6 168 | 5 957 |
| Charges sociales | 2 623 | 2 491 |
| Effectifs retraités des personnes multi-employeurs | 99 | 95 |
| dont cadres | 19 | 18 |



Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions

| Reprise de dépréciations et de provisions | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 | <i>Renvoi aux notes</i> |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Stocks | 1 236 | 2 142 | |
| Autres actifs circulants | 31 | 14 | |
| Provision risques et charges exploitation | 280 | 130 | |
| Provision risques et charges financières | | | |
| Provision risques et charges exceptionnelles | | | |
| Total | 1 547 | 2 286 | <i>4.1.8</i> |
| dont exploitation | 1 547 | 2 286 | |
| dont financières | 0 | 0 | <i>4.2.5</i> |
| dont exceptionnelles | 0 | 0 | <i>4.2.6</i> |
| | | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 | <i>Renvoi aux notes</i> |
| Amortissements immobilisation incorporelles | 15 | 13 | <i>4.1.2</i> |
| Amortissements immobilisation corporelles | 72 | 73 | " |
| Amortissements crédit-bail | 246 | 253 | " |
| Dépréciation des stocks | 812 | 781 | <i>4.1.8</i> |
| Dépréciation des autres actifs circulants | 15 | 23 | " |
| Provision risques et charges exploitation | 229 | 311 | <i>4.1.8</i> |
| Provision risques et charges exploitation (IFC) | 31 | | |
| Provision risques et charges financières | 0 | | |
| Provision risques et charges exceptionnelles (IFC) | | 118 | |
| Total | 1 420 | 1 572 | |
| dont exploitation | 1 420 | 1 454 | |
| dont financières | 0 | 0 | <i>4.2.5</i> |
| dont exceptionnelles | 0 | 118 | <i>4.2.6</i> |



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

| | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| RESULTAT NET FINANCIER | | |
| Revenus nets de participations | 186 | 50 |
| Intérêts sur créances commerciales | 8 | 0 |
| Intérêts et charges assimilées | | |
| <i>sur emprunts et découverts bancaires</i> | -112 | -86 |
| <i>sur crédits terrain et accompagnement *</i> | -70 | -58 |
| <i>sur crédits baux</i> | -20 | -28 |
| <i>sur participations</i> | -3 | -1 |
| Dotations aux provisions | 0 | 0 |
| Reprises de provisions | 0 | 0 |
| Autres produits et charges | 52 | 5 |
| RESULTAT FINANCIER | 41 | -118 |

Les intérêts des crédits d'accompagnement de promotion-construction ont été intégrés au coût de production à hauteur de 653 K€ au 31 décembre 2015, contre 668 K€ au 31 décembre 2014 (c.f. note 1.3.4).

Au 31 décembre 2015, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1,55 % du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,44 % au 31 décembre 2014.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

| Détaillé | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| PRODUITS EXCEPTIONNEL | 8 235 | 27 |
| Opération de gestion | 0 | |
| Opération en capital | | |
| <i>Cession d'actif incorporel</i> | | |
| <i>Cession d'actif corporel</i> | 8 227 | 25 |
| <i>Cessions de titres de participations</i> | 8 | 2 |
| Autres reprises exceptionnelles | | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | -8 219 | -149 |
| Opération de gestion | | |
| Opération en capital | | |
| <i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i> | | |
| <i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i> | -8 211 | -29 |
| <i>VNC des titres cédés</i> | -8 | -2 |
| <i>VNC des autres immobilisations financières</i> | | |
| Dotations aux provisions exceptionnelles | 0 | -118 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 16 | -122 |



PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS*5.1 - Information sectorielle*

L'activité du Groupe Stradim Espace Finances s'exerce au sein d'un même secteur. L'information sectorielle définie par le règlement C.R.C. 99-02 § 425 porte donc essentiellement sur les zones géographiques d'influence de nos activités sur le territoire national.

Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé

| Répartition géographique par zone d'influence 2015 | Alsace | Pays de la Loire | Ile de France | Midi Pyrénées | Totaux |
|---|---------------|---------------------|---------------|------------------|---------------|
| VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS | 44 443 | 5 225 | 10 302 | 9 331 | 69 301 |
| PRESTATIONS DE SERVICES | 2 559 | 43 | 432 | 57 | 3 091 |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS | 407 | 80 | 204 | | 691 |
| VENTES DE TERRAINS A BATIR | | | | 51 | 51 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2015 | 47 409 | 5 348 | 10 938 | 9 439 | 73 134 |

| Répartition géographique par zone d'influence 2014 | Alsace | Pays de la Loire | Ile de France | Midi Pyrénées | Totaux |
|---|---------------|---------------------|---------------|------------------|---------------|
| VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS | 41 831 | 3 462 | 10 651 | 5 665 | 61 609 |
| PRESTATIONS DE SERVICES | 315 | 77 | 420 | 2 | 814 |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS | 151 | 162 | | | 313 |
| VENTES DE TERRAINS A BATIR | | | | 63 | 63 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2014 | 42 297 | 3 701 | 11 071 | 5 730 | 62 799 |

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

| | Alsace | Pays de la Loire | Ile de France | Midi - Pyrénées | Totaux |
|------------------------------|--------|------------------------|---------------------|-----------------------|--------|
| RESULTAT D'EXPLOITATION 2015 | 2 180 | -524 | 210 | 63 | 1 929 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION 2014 | 1 289 | -634 | 318 | 305 | 1 278 |



Note 5.1.3 - Effectifs

| | Alsace | Pays de la Loire | Ile de France | Midi - Pyrénées | Total |
|-------------------------------|--------|------------------------|---------------------|-----------------------|-------|
| EFFECTIF au 31-12-2015 | 70 | 7 | 17 | 5 | 99 |
| <i>dont cadres</i> | 16 | 2 | 1 | 0 | 19 |
| EFFECTIF au 31-12-2014 | 66 | 7 | 18 | 4 | 95 |
| <i>dont cadres</i> | 15 | 2 | 1 | 0 | 18 |

Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

| ACTIF IMMOBILISE BRUT | Alsace | Pays de la Loire | Ile de France | Midi - Pyrénées | Totaux |
|---|--------------|------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| Ecart d'acquisition ⁽¹⁾ | 1 718 | | | | 1 718 |
| Immobilisation incorporelles | 315 | | 8 | 30 | 353 |
| Immobilisation corporelles | 445 | 150 | 296 | 119 | 1 010 |
| Immobilisation corporelles en crédit-bail | 3 400 | | 800 | | 4 200 |
| Titres et créances sur participations | 168 | | | | 168 |
| Autres immobilisations financières | 212 | 11 | 40 | 3 | 266 |
| TOTAL ACTIF 2015 | 6 258 | 161 | 1 144 | 152 | 7 715 |
| TOTAL ACTIF 2014 | 6 023 | 163 | 1 146 | 152 | 7 484 |

⁽¹⁾ Les écarts d'acquisition sont intégralement amortis au 31 décembre 2012.



5.2 - Autres informations

Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'événements post-clôture d'importance significative qui n'ont pas donné lieu à un enregistrement au bilan et au compte de résultat du 31 décembre 2015.

Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

| | 31-déc-15 | % CA | 31-déc-14 | % CA |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| CHIFFRE D'AFFAIRES | 73 134 | | 62 799 | |
| Production stockée | -6 691 | | 7 750 | |
| PRODUCTION DE L'EXERCICE | 66 443 | | 70 549 | |
| Coût d'achat des marchandises vendues | -47 812 | | -55 061 | |
| MARGE BRUTE | 18 631 | 25,5% | 15 488 | 24,7% |
| Consommations en provenance de tiers | -7 418 | | -6 083 | |
| VALEUR AJOUTEE | 11 213 | 15,3% | 9 405 | 15,0% |
| Subventions d'exploitation | 4 | | 13 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | -564 | | -660 | |
| Charges de personnel | -8 791 | | -8 448 | |
| Transferts de charges | 25 | | 32 | |
| Autres produits | 54 | | 174 | |
| Autres charges | -139 | | -71 | |
| EBITDA | 1 802 | 2,5% | 445 | 0,7% |
| Reprise de provisions | 1 547 | | 2 286 | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | -1 420 | | -1 454 | |
| EBIT | 1 929 | 2,6% | 1 277 | 2,0% |
| RESULTAT FINANCIER | 41 | | -118 | |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOT | 1 970 | 2,7% | 1 159 | 1,8% |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 17 | | -122 | |
| Impôt sur les bénéfices | -518 | | -359 | |
| Impôts différés | -180 | | -48 | |
| RESULTAT NET des sociétés intégrées | 1 289 | | 630 | |
| Résultat sociétés MEQ | -25 | | | |
| Amortissement des écarts d'acquisition | 0 | | 0 | |
| RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE | 1 264 | 1,7% | 630 | 1,0% |
| Part du groupe | 1 262 | | 628 | |
| Part des minoritaires | 2 | | 2 | |
| produits de cession d'éléments d'actif | 8 235 | | 27 | |
| valeur comptable des éléments d'actif cédés | -8 219 | | -31 | |
| RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE | 16 | | -4 | |



Note 5.2.3 – Honoraires des commissaires aux comptes

| | KPMG AUDIT | | | | HANS & ASSOCIES AUDIT | | | |
|--|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|-----------|-------------|-------------|
| | Montants HT | | % | | Montants HT | | % | |
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| AUDIT | | | | | | | | |
| Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés | | | | | | | | |
| <i>Stradim Espace Finances SA</i> | 37 | 37 | 100% | 100% | 50 | 48 | 81% | 59% |
| <i>Filiales intégrés globalement</i> | | | | | 12 | 34 | 19% | 41% |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission de commissaire aux comptes | | | | | | | | |
| <i>Stradim Espace Finances SA</i> | | | | | | | | |
| <i>Filiales intégrés globalement</i> | | | | | | | | |
| Sous-total audit | 37 | 37 | 100% | 100% | 62 | 82 | 100% | 100% |
| AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT | | | | | | | | |
| Juridique, fiscal et social | | | | | | | | |
| Autres | | | | | | | | |
| Sous-total autres prestations | 0 | 0 | 0% | 0% | 0 | 0 | 0% | 0% |
| TOTAL | 37 | 37 | 100% | 100% | 62 | 82 | 100% | 100% |

Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont conclues aux conditions de marchés.

Note 5.2.5 – Passif éventuel

Par jugement du 24/12/2015, le tribunal a prononcé la résolution d'un contrat de maîtrise d'œuvre signé entre la société Espace Maison Sarl et un ancien client, ainsi que le marché portant sur lot de gros œuvre signé entre une entreprise de gros œuvre et ce client.

La société Espace Maison Sarl a été condamnée à payer au maître de l'ouvrage la somme de 262 210 euros.

La solidarité au paiement a été ordonnée entre Espace Maison Sarl et la société de gros œuvre.

Au titre des appels en garantie, le tribunal a aussi condamné la société de gros œuvre à garantir à la société Espace Maison Sarl 70% du montant de 262 210 euros.

Le jugement n'est cependant pas exécutoire et un appel a été interjeté en date du 8 février 2016. La Direction a estimé qu'aucune provision ne devait être constatée dans les comptes.



PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX

Le tableau est présenté en page 6.

Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement

| | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Stocks et encours | 8 042 | -8 297 |
| Créances clients et comptes rattachés | -6 094 | 7 897 |
| Créances sociales et fiscales | 1 136 | -399 |
| Autres créances | -249 | 763 |
| Charges constatées d'avance | -109 | -144 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | -1 807 | 3 172 |
| Dettes sociales et fiscales | 1 185 | -1 414 |
| Autres dettes | -2 | 5 |
| Produits constatés d'avance | 6 063 | -9 653 |
| Variation du B.F.R. lié à l'activité | 8 165 | -8 070 |

La variation du BFR est déterminée sur les valeurs nettes des actifs circulants.

Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières

| | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts | 500 | 0 |
| Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB | 0 | 0 |
| Augmentation nette des crédits d'accompagnements | 9 438 | 15 170 |
| Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts | 9 938 | 15 170 |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts | -164 | -196 |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB | -375 | -361 |
| Diminution nette des crédits d'accompagnements | -17 843 | -6 999 |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts | -18 382 | -7 556 |

Les crédits d'accompagnements attachés de manière spécifique au financement de l'activité de promotion construction sont présentés en flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture

| | Montants au 31/12/2015 | Montants au 31/12/2014 | Montants au 31/12/2013 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| AUTRES VALEURS MOBILIERES | 0 | 0 | 0 |
| DISPONIBILITES | 5 051 | 4 227 | 3 719 |
| EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT | | | |
| Concours bancaires courants | 997 | 948 | 373 |
| TRESORERIE NETTE | 4 054 | 3 279 | 3 346 |
| Variation nette de la trésorerie | 775 | -67 | |

