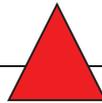


# *Stradim*<sup>®</sup>



## **Comptes consolidés** au 31 décembre 2015

# ***Stradim - Espace Finances S.A.***



## **Comptes consolidés**

**Audités par  
Hans et Associés Audit &  
KPMG Audit**

**Période de 12 mois  
du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2015**



**SOMMAIRE**

<b>BILAN CONSOLIDE .....</b>	<b>4</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....</b>	<b>6</b>
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</b>	<b>7</b>
<b>ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>8</b>
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
<b>1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION .....</b>	<b>9</b>
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
<b>PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>13</b>
<b>2.1 – PERIMETRE.....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3 - EXCLUSION .....</b>	<b>16</b>



**PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES** ..... 17

<b>3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts</b> .....	17
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation .....	17
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts.....	17
<b>3.2 - Informations relatives aux changements comptables</b> .....	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

<b>4.1 - POSTES DU BILAN</b> .....	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
<b>4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT</b> .....	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

<b>5.1 - Information sectorielle</b> .....	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
<b>5.2 - Autres informations</b> .....	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
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>7 715 767</b>	<b>5 066 549</b>	<b>2 649 218</b>	<b>2 750 239</b>	4.1.1
Ecarts 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	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>130 455 140</b>	<b>2 025 019</b>	<b>128 430 121</b>	<b>130 332 032</b>	
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
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>138 170 907</b>	<b>7 091 568</b>	<b>131 079 339</b>	<b>133 082 271</b>	
			<b>Exercice 31-déc-15</b>	<b>Exercice 31-déc-14</b>	
<b>CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)</b>			<b>17 922 582</b>	<b>16 980 787</b>	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
<b>DETTES</b>			<b>111 948 492</b>	<b>115 078 885</b>	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	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			<b>131 079 339</b>	<b>133 082 271</b>	



**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

(en Euros)

	<b>Exercice 31-déc-15</b> 12 mois	<b>Exercice 31-déc-14</b> 12 mois	<i>Renvoi aux notes</i>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>73 134 088</b>	<b>62 799 196</b>	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
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 929 332</b>	<b>1 278 167</b>	5.1.2
Quote-part de résultat des opérations faites en communs			
Charges et produits financiers	40 617	-118 379	4.2.5
<b>RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES</b>	<b>1 969 949</b>	<b>1 159 788</b>	
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
<b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES</b>	<b>1 288 914</b>	<b>630 467</b>	
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	-25 172		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0	0	1.2.2
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>1 263 742</b>	<b>630 467</b>	
Intérêts minoritaires	1 523	1 818	
<b>RESULTAT NET (Part Groupe)</b>	<b>1 262 219</b>	<b>628 649</b>	
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	
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>1 764</b>	<b>1 318</b>	
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	8 186	-8 070	6.1
° Incidence des variations de périmètre	-21		
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>9 929</b>	<b>-6 752</b>	
<b>INVESTISSEMENTS</b>			
° 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
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-215</b>	<b>10</b>	
<b>FINANCEMENT</b>			
° 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
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-8 939</b>	<b>6 675</b>	
<b>TRESORERIE</b>			
° Trésorerie d'ouverture	3 279	3 346	
° Trésorerie de clôture	4 054	3 279	
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>775</b>	<b>-67</b>	6.3



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
<b>Situation à la clôture 31/12/13</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>8 936</b>	<b>2 104</b>	<b>17 040</b>	<b>12</b>
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
<b>Situation à la clôture 31/12/14</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>10 352</b>	<b>629</b>	<b>16 981</b>	<b>13</b>
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
<b>Situation à la clôture 31/12/15</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>10 661</b>	<b>1 262</b>	<b>17 923</b>	<b>14</b>



**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<sup>os</sup> 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<sup>er</sup> 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>						
<b>SA</b>	<b>STRADIM ESPACE FINANCES</b>	<b>353 683 469 000 12</b>	<b>ENTZHEIM (67)</b>	<b>Société mère</b>		<b>IG</b>
<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'EHIN	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

<b>6 SOCIETES</b>	<b>% Contrôle</b>	<b>SIRET</b>	<b>SIEGE SOCIAL</b>	<b>Capitaux propres 31-déc-15 en K€</b>	<b>Résultat au 31-déc-15 en K€</b>
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. La 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 comptables**Note 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**

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

<sup>(1)</sup> 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 au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2015
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>	<b>1 718</b>	<b>0</b>			<b>1 718</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>73</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88</b>
Licences	73	15			88
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>2 779</b>	<b>317</b>	<b>-2 419</b>	<b>2 418</b>	<b>3 095</b>
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
<b>TOTAUX</b>	<b>4 570</b>	<b>332</b>	<b>-2 419</b>	<b>2 418</b>	<b>4 901</b>

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	332
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
<b>Dotations sur actif immobilisé</b>	<b>332</b>

Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants brut au 31/12/2014	Création Acquisition	Liquidation	Variation périmètre	Montants brut au 31/12/2015	Prov.	Montants nets au 31/12/2015	Montants nets au 31/12/2014
<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		2	
SCI AUX QUATRES VENTS				2	2		2	
SCI MICHELET				2	2		2	
SCI LA PRAIRIE				2	2		2	
SCI LA CHENAIE				2	2		2	
<b>TOTAUX</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>-7</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>3</b>

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



Note 4.1.4 - Stocks et en-cours de production

<b>STOCKS</b>	Montants bruts au 31/12/2015	Dépréciation	Montants nets au 31/12/2015	Montants nets au 31/12/2014
<b>STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION</b>	<b>83 639</b>	<b>1 882</b>	<b>81 757</b>	<b>89 749</b>
Constructions encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la vente	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
<b>STOCK DE PRODUITS FINIS</b>	<b>312</b>	<b>55</b>	<b>257</b>	<b>115</b>
Lots accessoires de copropriétés achevés <sup>(1)</sup>				
<b>STOCK DE MARCHANDISES</b>	<b>370</b>	<b>20</b>	<b>350</b>	<b>541</b>
Stock destiné à la vente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
<b>Total des stocks</b>	<b>84 321</b>	<b>1 957</b>	<b>82 364</b>	<b>90 405</b>

<sup>(1)</sup> 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 fini 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
<b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>423</b>	<b>0</b>	<b>423</b>	<b>257</b>	<b>166</b>
Créances rattachées à des participations	157		157	157	
Autres immobilisations financières	266		266	100	166
<b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b>	<b>31 801</b>	<b>61</b>	<b>31 740</b>	<b>31 728</b>	<b>73</b>
Créances clients	31 801	61	31 740	31 728	73
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>8 912</b>	<b>6</b>	<b>8 906</b>	<b>8 912</b>	<b>0</b>
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	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>370</b>		<b>370</b>	<b>370</b>	
Charges constatés d'avance	370		370	370	
<b>TOTAUX</b>	<b>41 506</b>	<b>67</b>	<b>41 439</b>	<b>41 267</b>	<b>239</b>

CREANCES	Montants bruts au 31/12/2014	Dépréciation	Montants nets au 31/12/2014	Échéances	
				à - 1 an	à + 1 an
<b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>211</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>46</b>	<b>165</b>
Créances rattachées à des participations	46		46	46	
Autres immobilisations financières	165		165		165
<b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b>	<b>25 691</b>	<b>46</b>	<b>25 645</b>	<b>25 636</b>	<b>55</b>
Créances clients	25 691	46	25 645	25 636	55
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>9 851</b>	<b>58</b>	<b>9 793</b>	<b>9 851</b>	<b>0</b>
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	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>261</b>		<b>261</b>	<b>261</b>	
Charges constatés d'avance	261		261	261	
<b>TOTAUX</b>	<b>36 014</b>	<b>104</b>	<b>35 910</b>	<b>35 794</b>	<b>220</b>



Note 4.1.6 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants au 31/12/2015	Montants au 31/12/2014
<b>FRAIS GENERAUX</b>	<b>370</b>	<b>261</b>

Note 4.1.7 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

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

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
<b>PROVISIONS</b>	<b>993</b>	<b>25</b>	<b>261</b>	<b>-252</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>999</b>
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
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>2 648</b>	<b>0</b>	<b>826</b>	<b>-984</b>	<b>-283</b>	<b>-21</b>	<b>2 186</b>
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
<b>TOTAUX</b>	<b>3 641</b>	<b>25</b>	<b>1 087</b>	<b>-1 236</b>	<b>-311</b>	<b>-21</b>	<b>3 185</b>

*Rapprochement avec compte de résultat*

Dotations et reprises :		<b>1 087</b>	<b>-1 547</b>
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
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>654</b>	<b>345</b>
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
<b>Charge d'impôt constatée</b>	<b>698</b>	<b>406</b>

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

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

<sup>(1)</sup> 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
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. <sup>(1)</sup>	<b>40 208</b>	(1)	(1)	
AUTRES	<b>2 220</b>	<b>536</b>	<b>1 219</b>	<b>465</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	259	161	58	40
Dettes financières de crédit-bail	1 961	375	1 161	425
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>37 458</b>	<b>37 458</b>		
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>9 454</b>	<b>9 454</b>		
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		
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>25 738</b>	<b>25 738</b>		
<b>TOTAUX</b>	<b>115 078</b>	<b>73 186</b>	<b>1 219</b>	<b>465</b>

<sup>(1)</sup> 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.		
<b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b>	<b>42 428</b>	<b>9 993</b>	<b>-18 388</b>	<b>0</b>
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 <sup>(1)</sup>	39 260	9 437	-17 842	30 855
<b>DETTES FINANCIERES DIVERSES</b>	<b>674</b>	<b>469</b>	<b>-642</b>	<b>0</b>
Comptes courants d'associés	473	223	-441	255
Comptes courants des filiales	201	246	-201	246
<b>TOTAUX</b>	<b>43 102</b>	<b>10 462</b>	<b>-19 030</b>	<b>0</b>

<sup>(1)</sup> 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**

<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	détails	Montants au 31/12/15	détails	Montants 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/>				
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		Montants au 31/12/15		Montants au 31/12/14
Garanties des activités de gestion immobilière		190		185
Promesses de vente de terrain à bâtir		6 810		4 890
<hr/>				
<b>DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES</b>		Montants au 31/12/15		Montants 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
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>69 301</b>	<b>61 609</b>
PRESTATIONS DE SERVICES	3 091	814
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	691	313
VENTES DE TERRAINS A BATIR	51	63
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>73 134</b>	<b>62 799</b>

**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
<b>Charges de personnel</b>	<b>8 791</b>	<b>8 448</b>
Salaires et traitements	6 168	5 957
Charges sociales	2 623	2 491
<b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b>	<b>99</b>	<b>95</b>
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			
<b>Total</b>	<b>1 547</b>	<b>2 286</b>	<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	
<b>Total</b>	<b>1 420</b>	<b>1 572</b>	
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
<b>RESULTAT NET FINANCIER</b>		
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
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>41</b>	<b>-118</b>

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
<b>PRODUITS EXCEPTIONNEL</b>	<b>8 235</b>	<b>27</b>
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		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-8 219</b>	<b>-149</b>
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
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>16</b>	<b>-122</b>



**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	<b>69 301</b>
PRESTATIONS DE SERVICES	2 559	43	432	57	<b>3 091</b>
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	407	80	204		<b>691</b>
VENTES DE TERRAINS A BATIR				51	<b>51</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2015</b>	<b>47 409</b>	<b>5 348</b>	<b>10 938</b>	<b>9 439</b>	<b>73 134</b>

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	<b>61 609</b>
PRESTATIONS DE SERVICES	315	77	420	2	<b>814</b>
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	151	162			<b>313</b>
VENTES DE TERRAINS A BATIR				63	<b>63</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2014</b>	<b>42 297</b>	<b>3 701</b>	<b>11 071</b>	<b>5 730</b>	<b>62 799</b>

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
<b>EFFECTIF au 31-12-2015</b>	70	7	17	5	99
<i>dont cadres</i>	16	2	1	0	19
<b>EFFECTIF au 31-12-2014</b>	66	7	18	4	95
<i>dont cadres</i>	15	2	1	0	18

Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

<b>ACTIF IMMOBILISE BRUT</b>	Alsace	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition <sup>(1)</sup>	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
<b>TOTAL ACTIF 2015</b>	<b>6 258</b>	<b>161</b>	<b>1 144</b>	<b>152</b>	<b>7 715</b>
<b>TOTAL ACTIF 2014</b>	<b>6 023</b>	<b>163</b>	<b>1 146</b>	<b>152</b>	<b>7 484</b>

<sup>(1)</sup> 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
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>73 134</b>		<b>62 799</b>	
Production stockée	-6 691		7 750	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>66 443</b>		<b>70 549</b>	
Coût d'achat des marchandises vendues	-47 812		-55 061	
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>18 631</b>	<b>25,5%</b>	<b>15 488</b>	<b>24,7%</b>
Consommations en provenance de tiers	-7 418		-6 083	
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>11 213</b>	<b>15,3%</b>	<b>9 405</b>	<b>15,0%</b>
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	
<b>EBITDA</b>	<b>1 802</b>	<b>2,5%</b>	<b>445</b>	<b>0,7%</b>
Reprise de provisions	1 547		2 286	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-1 420		-1 454	
<b>EBIT</b>	<b>1 929</b>	<b>2,6%</b>	<b>1 277</b>	<b>2,0%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>41</b>		<b>-118</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>1 970</b>	<b>2,7%</b>	<b>1 159</b>	<b>1,8%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>17</b>		<b>-122</b>	
Impôt sur les bénéfices	-518		-359	
Impôts différés	-180		-48	
<b>RESULTAT NET des sociétés intégrées</b>	<b>1 289</b>		<b>630</b>	
Résultat sociétés MEQ	-25			
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>1 264</b>	<b>1,7%</b>	<b>630</b>	<b>1,0%</b>
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	
<b>RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>16</b>		<b>-4</b>	



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
<b>AUDIT</b>								
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%
<b>AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT</b>								
Juridique, fiscal et social								
Autres								
Sous-total autres prestations	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>	<b>82</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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
<b>Variation du B.F.R. lié à l'activité</b>	<b>8 165</b>	<b>-8 070</b>

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
<b>Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts</b>	<b>9 938</b>	<b>15 170</b>
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
<b>Décaissements liés à des remboursements d'emprunts</b>	<b>-18 382</b>	<b>-7 556</b>

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
<b>AUTRES VALEURS MOBILIERES</b>	0	0	0
<b>DISPONIBILITES</b>	5 051	4 227	3 719
<b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b>			
Concours bancaires courants	997	948	373
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>4 054</b>	<b>3 279</b>	<b>3 346</b>
Variation nette de la trésorerie	775	-67	





**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

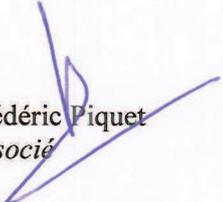
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

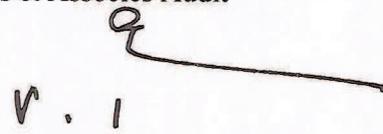
KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*



Frédéric Piquet  
*Associé*

Schiltigheim, le 19 avril 2016

Hans et Associés Audit



V . I

Vincent Roeck  
*Associé*



*Stradim*<sup>®</sup>

Stradim Siège

3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67 960 Entzheim

03 88 15 40 50 - [contact@stradim.fr](mailto:contact@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)

Strasbourg  
15 rue de la Nuée Bleue  
67000 Strasbourg  
03 88 32 62 11

Haguenau  
1 cours de la Décapole  
67500 Haguenau  
03 88 73 10 55

Troyes  
57 bis boulevard du 14 Juillet  
10000 Troyes  
03 25 83 12 12

Melun  
24 place Saint-Jean  
77000 Melun  
01 60 66 23 20

Nantes  
29 boulevard Guist'hau  
44000 Nantes  
02 40 72 55 84

Toulouse  
Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli  
31000 Toulouse  
05 34 365 365