

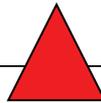
# *Stradim*<sup>®</sup>

---



## **Comptes consolidés** au 31 décembre 2016

# ***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 2016 au 31 décembre 2016**



## 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 .....	9
<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 .....	10
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.....	11
Note 1.3.11 - Provisions.....	11
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.....	12
Note 1.3.15 - Réévaluation .....	12
Note 1.3.16 - Méthodes préférentielles.....	12
Note 1.3.17 - Résultat par action .....	13
<b>PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>14</b>
<b>2.1 – PERIMETRE.....</b>	<b>14</b>
<b>2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3 - EXCLUSION .....</b>	<b>17</b>



<b>PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES</b>	<b>18</b>
<b>3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts</b>	<b>18</b>
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	18
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	19
<b>3.2 - Informations relatives aux changements comptables</b>	<b>19</b>
Note 3.2.1 - Changement de présentation	19
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	19
<b>PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS</b>	<b>20</b>
<b>4.1 - POSTES DU BILAN</b>	<b>20</b>
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	20
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	21
Note 4.1.3 - Titres de participations	22
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	23
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	23
Note 4.1.6 - Créances	24
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	25
Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	25
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	25
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	26
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	27
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan	29
<b>4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>31</b>
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	31
Note 4.2.2 - Subvention d'exploitation	31
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	31
Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions	32
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	33
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	33
<b>PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>34</b>
<b>5.1 - Information sectorielle</b>	<b>34</b>
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	34
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	34
Note 5.1.3 - Effectifs	35
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	35
<b>5.2 - Autres informations</b>	<b>36</b>
Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture	36
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	36
Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes	37
Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées	37
Note 5.2.5 - Passif éventuel	37
<b>PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX</b>	<b>38</b>
Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement	38
Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières	38
Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture	39



**BILAN CONSOLIDE**  
(en Euros)

<b>ACTIF</b>	Brut	Amort. Dépréciat.	<b>Exercice 31-déc-16</b>	Exercice 31-déc-15	<i>Renvoi aux notes aux notes</i>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>8 260 262</b>	<b>5 219 133</b>	<b>3 041 129</b>	<b>2 649 218</b>	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	356 168	265 431	90 737	100 942	
Immobilisations corporelles	5 065 158	3 235 438	1 829 720	2 114 140	
Immobilisations financières	863 372		863 372	434 136	
Titres mis en équivalence	257 300		257 300		4.1.4
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>142 306 707</b>	<b>1 466 479</b>	<b>140 840 228</b>	<b>128 430 121</b>	4.1.5
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	81 926 667	1 274 529	80 652 138	81 757 060	
Marchands de biens	257 367	47 367	210 000	349 867	
Autres stocks	182 529	72 796	109 733	256 626	
Clients et comptes rattachés	42 051 428	67 719	41 983 709	31 739 313	4.1.6
Autres créances	9 428 045	4 068	9 423 977	8 906 156	
Charges constatées d'avance	371 561		371 561	370 041	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	8 089 110		8 089 110	5 051 058	4.1.8
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>150 566 969</b>	<b>6 685 612</b>	<b>143 881 357</b>	<b>131 079 339</b>	
<b>PASSIF</b>			<b>Exercice 31-déc-16</b>	Exercice 31-déc-15	
<b>CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)</b>			<b>19 975 061</b>	<b>17 922 582</b>	p.7
Capital			6 000 000	6 000 000	
Primes			0	0	
Réserves			11 372 213	10 660 363	
Résultat consolidé			2 602 848	1 262 219	
INTERETS MINORITAIRES			14 245	14 044	1.3.10
IMPOTS DIFFERES			565 001	195 789	4.1.10
PROVISIONS			1 225 691	998 432	4.1.9
<b>DETTES</b>			<b>122 101 359</b>	<b>111 948 492</b>	4.1.11
Emprunts et dettes financières					
Dettes financières de crédit bail & autres emprunts			1 533 293	2 180 264	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires			24 529 293	31 852 526	
Fournisseurs et comptes rattachés			40 366 440	35 651 247	
Autres dettes			13 399 475	10 463 350	
Produits constatés d'avance			42 272 858	31 801 105	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			<b>143 881 357</b>	<b>131 079 339</b>	



**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

(en Euros)

	<b>Exercice 31-déc-16</b>	<b>Exercice 31-déc-15</b>	<i>Renvoi aux notes</i>
	12 mois	12 mois	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>81 162 246</b>	<b>73 134 088</b>	4.2.1
Subvention d'exploitation	8 489	3 693	4.2.2
Autres produits d'exploitation	49 344	54 211	
Achats consommés (y compris Production stockée)	-66 241 554	-61 920 459	
Charges de personnel	-10 643 155	-8 791 032	4.2.3
Autres charges d'exploitation	-172 996	-138 516	
Impôts et taxes	-642 589	-564 113	
Reprises de provisions	1 559 602	1 547 098	4.2.4
Transferts de charges	49 948	24 618	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-1 586 961	-1 420 256	4.2.4
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 542 374</b>	<b>1 929 332</b>	5.1.2
Quote-part de résultat des opérations faites en communs			
Charges et produits financiers	-1 005	40 617	4.2.5
<b>RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES</b>	<b>3 541 369</b>	<b>1 969 949</b>	
Charges et produits exceptionnels	120 341	16 437	4.2.6
Impôts exigibles sur les résultats	-944 299	-517 679	4.1.10
Impôts différés sur les résultats	-369 212	-179 793	4.1.10
<b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES</b>	<b>2 348 199</b>	<b>1 288 914</b>	
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	254 850	-25 172	4.1.4
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0	0	1.2.2
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>2 603 049</b>	<b>1 263 742</b>	
Intérêts minoritaires	201	1 523	1.3.10
<b>RESULTAT NET (Part Groupe)</b>	<b>2 602 848</b>	<b>1 262 219</b>	
Résultat par action (en Euro)	0,76	0,37	1.3.17
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-16	Exercice 31-déc-15	<i>Renvois aux notes</i>
° Résultat net des sociétés intégrées	2 348	1 264	
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants	500	313	
Variation des impôts différés	369	179	
Plus et moins values de cession	-120	-16	
° Incidence des changements d'intérêts	0	24	
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>3 097</b>	<b>1 764</b>	
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	8 674	8 186	6.1
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-25		
° Incidence des changements d'intérêts	-85		
° Incidence des variations de périmètre	-1	-21	
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>	<b>11 660</b>	<b>9 929</b>	
<b>INVESTISSEMENTS</b>			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations	-578	-237	
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations	193	8 228	
° Incidence des variations de périmètre	122	-8 206	
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-263</b>	<b>-215</b>	
<b>FINANCEMENT</b>			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-550	-310	
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	-1	
° Incidence des variations de périmètre	0	-11	
° Variation nette des comptes courants	162	-173	
° Emissions d'emprunts	9 142	9 938	6.2
° Remboursements d'emprunts	-16 677	-18 382	6.2
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>-7 923</b>	<b>-8 939</b>	
<b>TRESORERIE</b>			
° Trésorerie d'ouverture	4 054	3 279	
° Trésorerie de clôture	7 528	4 054	
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>3 474</b>	<b>775</b>	6.3



**VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

(en milliers d'euros)

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
<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>
Affectation du résultat 2015			1 262	-1 262	0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-550		-550	0
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre			0		0	
Modification de méthode comptable					0	
Autres mouvements					0	
Résultat consolidé 2016			2 602		2 602	0
<b>Situation à la clôture 31/12/16</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>13 975</b>	<b>0</b>	<b>19 975</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 Réglementation 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 (*cf. 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.

Trois sociétés détenues à hauteur de 49% sont consolidées par mise en équivalence (*cf. note 4.1.4*).

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.

***Mise en équivalence :***

Nous attirons l'attention du lecteur que la comparabilité des comptes doit être analysée en tenant compte de la mise en équivalence de trois sociétés porteuses de programme immobilier.

La contribution consolidée présentée selon la méthode de la mise en équivalence ne peut figurer que sur le poste « Quote-part des résultats des sociétés M.E. » en contre partie des titres inscrits à l'actif.

Les analyses de variation des différents postes du compte de résultat (par ex. chiffre d'affaires, résultat d'exploitation ou résultat net des sociétés intégrées) devront tenir compte de cette présentation réglementaire.

**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. Bien qu'une Transmission Universelle de Patrimoine ait été effectuée fin 2016, l'écart d'acquisition demeure à l'actif.



### Note 1.2.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre 2016 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2015.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes sociaux annuels au 31 décembre. Les sociétés mise en équivalence clôturent leurs comptes sociaux au 30 novembre de chaque année. La période transitoire n'a pas fait l'objet de retraitement. Aucune opération significative n'est intervenue entre la date de clôture sociale et celle des comptes consolidés.

## 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. Les titres mis en équivalence sont retraités sur la base des capitaux propres et du résultat net.

### 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 de la reconnaissance fiscale de la méthode à l'achèvement du résultat de certaines sociétés, 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 4.1.10 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.

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.

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 4.1.12 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 2016 sont les suivantes : inflation nulle, évolution des salaires 1% et taux d'actualisation 1.31% contre 2.03% en 2015.

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

123 SOCIETES	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>					
<b>SA STRADIM ESPACE FINANCES</b>	<b>353 683 469 000 12</b>	<b>ENTZHEIM (67)</b>	<b>Société mère</b>		<b>IG</b>
<i>Sociétés Commerciales "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>					
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 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 HAUTS TREVOIS	483 215 810 000 19	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
SCI DU PALAIS	789 391 976 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AZUR (1)	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BERGAMOTE (1)	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CERISE (1)	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI EGALITE	453 032 880 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FOCH (1)	818 610 800 000 18	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

(1) Entrée de périmètre : création / rachat durant la période

IG = Intégration Globale



123 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
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	798 465 522 000 18	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI	LA HOUBLONNIERE	797 668 977 000 11	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI	LA MONTAGNE VERTE	489 881 243 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA PASSERELLE	(1) 820 914 844 000 15	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	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 AVIATEURS	(1) 818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES CHEVALIERS	(1) 818 128 969 000 16	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 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'AMANDIER	(1) 818 389 413 000 19	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 / rachat durant la période

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



123 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 PEUPLIERS (1)	822 913 836 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PECHEUR (1)	824 120 463 000 16	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 SQUARE CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI STRASBOURG (1)	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SUD (1)	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SUD OUEST (1)	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VERTE (1)	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VILLE (1)	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VIGNE (1)	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOSGES	483 262 564 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SCHILLIK (1)	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SNC BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CAMPAGNE (1)	823 824 339 000 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	437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC PENSEE (1)	823 825 955 000 11	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

(1) Entrée de périmètre : création / rachat durant la période

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence

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 en cours de liquidation du fait de la réalisation leur objet social demeurent exclues.

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

<b>8 SOCIETES</b>	<b>% Contrôle</b>	<b>SIRET</b>	<b>SIEGE SOCIAL</b>	<b>Capitaux propres 31-déc-16 en K€</b>	<b>Résultat au 31-déc-16 en K€</b>
SCI ATLANTIQUE	100	488 287 152 000 18	ENTZHEIM (67)	-3	-5
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	54	52
SCI DES DAMES	100	484 579 404 000 19	ENTZHEIM (67)	0	-2
SCI LES JARDINS	100	434 742 524 000 11	ENTZHEIM (67)	-1	-3
SCI LILAS	100	489 894 865 000 18	ENTZHEIM (67)	38	36
SCI SCHLOSSMATT	100	449 269 646 000 21	ENTZHEIM (67)	-1	-3
SCI VILLA DU SUD	100	449 288 588 000 14	ENTZHEIM (67)	107	105
SCI VILLA SQUARE	100	423 399 864 000 10	ENTZHEIM (67)	0	-2



**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

Dix-neuf sociétés de promotion ont été créées pour réaliser un programme immobilier.

Le Groupe a pris le contrôle exclusif de la SCI Foch au cours de l'année.

Deux cessions de parts à hauteur de 51% sont intervenues au cours de la période. Il s'agit de la SCCV Schillik et de la SCI Lac (ex Houblonnière).

La SARL Grand Noble a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine dans Stradim Espace Finances SA.

Cinq sociétés précédemment exclues ont été radiées sur la période.

Enfin, huit SCI ont été mises en dissolution anticipée et ont été exclues du périmètre de consolidation.

Création ou rachat au cours de la période et intégration au périmètre :

		Programme envisagé à
SCI	LES AVIATEURS	Haguenau (67)
SCI	LES CHEVALIERS	Haguenau (67)
SCI	L'AMANDIER	Blagnac (31)
SCI	FOCH	Haguenau (67)
SCCV	SCHILLIK	Schiltigheim (67)
SCI	LA PASSERELLE	Strasbourg (67)
SCI	AZUR	Toulouse (31)
SCI	SUD OUEST	Tournefeuille (31)
SCI	BERGAMOTE	Saint Max (57)
SCI	VERTE	Vert Saint Denis (77)
SCI	CERISE	Strasbourg (67)
SCI	PEUPLIERS	Metz (57)
SCI	PECHEUR	La Wantzenau (67)
SCI	SUD	Illkirch (67)
SNC	CAMPAGNE	Rosheim (67)
SNC	PENSEE	Strasbourg (67)
SCI	STRASBOURG	Illkirch (67)
SCI	VILLE	Illkirch (67)
SCI	VIGNE	Bischoffsheim (67)

Sorties du périmètre du fait de leur mise en liquidation

SCI	VILLA DU SQUARE	SCI VILLA DU SUD
SCI	LES JARDINS	SCI DES DAMES
SCI	DE LA MALEINE	SCI DES LILAS
SCI	SCHLOSSMATT	

Radiation de sociétés antérieurement consolidées

SCI	AUX QUATRES VENTS	SCI MICHELET
SCI	LA PRAIRIE	SCI LA CHENAIE

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 112 sociétés à 123 sociétés.

Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.



### Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

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

Le Groupe Stradim a cédé au nominal 51% des titres de la SCCV Schillik et de la SCI Lac (ex Houblonnière).

Si la SCCV Schillik a été créée durant la période, la SCI Lac (ex Houblonnière) était antérieurement détenue à 100% et donc intégrée globalement en 2015. Sa contribution aux capitaux propres consolidés 2015 était nulle.

Ces sociétés sont désormais mises en équivalence en 2016.

### *3.2 - Informations relatives aux changements comptables*

#### Note 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2016 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation.

#### 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 2016 et ceux du 31 décembre 2015.



**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 31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2016
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>	<b>1 718</b>	<b>0</b>				<b>1 718</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>353</b>	<b>4</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>356</b>
Licences	110	4	-1			113
Droit au bail	30					30
Fonds commercial	213					213
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 210</b>	<b>12</b>	<b>-157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 065</b>
Terrain	18		-18			0
Terrain en crédit-bail *	415					415
Construction	224	5	-127			102
Construction en crédit-bail *	3 785					3 785
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	716	7	-12			711
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>434</b>	<b>715</b>	<b>-165</b>	<b>0</b>	<b>-121</b>	<b>863</b>
Titres de participations	11	37	-11		-21	16
Créances sur participations	157	661	-152			666
Autres immobilisations financières	266	17	-2		-100	181
<b>TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)</b>		<b>257</b>				<b>257</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>7 715</b>	<b>988</b>	<b>-323</b>	<b>0</b>	<b>-121</b>	<b>8 259</b>

\* 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

<b>AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF</b>	Montants au 31/12/2015	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2016
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>	<b>1 718</b>	<b>0</b>			<b>1 718</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>88</b>	<b>14</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>101</b>
Licences	88	14	-1		101
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 095</b>	<b>235</b>	<b>-95</b>	<b>0</b>	<b>3 235</b>
Construction	171	12	-84		99
Construction en crédit-bail	2 278	185			2 463
Installations techniques	52				52
Autres immobilisations corporelles	594	38	-11		621
<b>TOTAUX</b>	<b>4 901</b>	<b>249</b>	<b>-96</b>	<b>0</b>	<b>5 054</b>

*Rapprochement avec compte de résultat*

Dotations aux amortissements d'exploitation	249
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
<b>Dotations sur actif immobilisé</b>	<b>249</b>



Note 4.1.3 - Titres de participations

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

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Cession Liquidation	Variation périmètre	Montants		Prov.	Montants nets au 31/12/2016	Montants nets au 31/12/2015
	brut au 31/12/2015	Création Acquisition			brut au 31/12/2016				
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>									
SCI LES AVIATEURS		2		-2	0			0	0
SCI LES CHEVALIERS		2		-2	0			0	0
SCI L'AMANDIER		2		-2	0			0	0
SCI FOCH		2		-2	0			0	0
SCCV SCHILLIK		1	0	-1	0			0	0
SCI LA PASSERELLE		2		-2	0			0	0
SCI AZUR		2		-2	0			0	0
SCI SUD OUEST		2		-2	0			0	0
SCI BERGAMOTE		2		-2	0			0	0
SCI VERTE		2		-2	0			0	0
SCI CERISE		2		-2	0			0	0
SCI PEUPLIERS		2		-2	0			0	0
SCI PECHEUR		2		-2	0			0	0
SCI SUD		2		-2	0			0	0
SNC CAMPAGNE		2		-2	0			0	0
SNC PENSEE		2		-2	0			0	0
SCI STRASBOURG		2		-2	0			0	0
SCI VILLE		2		-2	0			0	0
SCI VIGNE		2		-2	0			0	0
<i>Sociétés consolidées au BO avec variation d'intérêts</i>									
SCI LAC (ex HOUBLONNIERE)			-1	1	0			0	0
<i>Sociétés déconsolidées du fait de mise en dissolution</i>									
SCI DES DAMES				2	2			2	0
SCI MADELEINE				2	2			2	
SCI LES JARDINS				2	2			2	0
SCI LILAS				2	2			2	0
SCI SCHLOSSMATT				2	2			2	0
SCI VILLA DU SQUARE				1	1			1	0
SCI VILLA DU SUD				2	2			2	0
<i>Sociétés non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i>									
SCI ATLANTIQUE	2				2			2	2
<i>Sociétés non consolidées au B.O. liquidées en cours de période</i>									
SNC COUR DE L'EMPEREUR	1		-1		0			0	1
SCI AUX QUATRES VENTS	2		-2		0			0	2
SCI MICHELET	2		-2		0			0	2
SCI LA PRAIRIE	2		-2		0			0	2
SCI LA CHENAIE	1		-1		0			0	1
<b>TOTAUX</b>	<b>10</b>	<b>37</b>	<b>-9</b>	<b>-23</b>	<b>15</b>	<b>0</b>		<b>15</b>	<b>10</b>



Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

SOCIETES INTEGREES PAR MIS EN EQUIVALENCE	% de contrôle	% de d'intérêt	Capitaux	dont	Capitaux	Résultat
			Propres au 30/11/16	Résultat net 2016	Propres au 30/11/15	Résultat 2015
SCI GRANDE ALLEE	49%	50%	533	529	-48	-50
SCI LAC (ex HOUBLONNIERE)	49%	50%	3	1		
SCCV SCHILLIK	49%	50%	-19	-20		
Titres / Résultats mis en équivalence			257	255		

DONNEES SOCIALES au 30/11/2016	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCI GRANDE ALLEE	19 039	792	7 697	5 128
SCI LAC (ex HOUBLONNIERE)	1 571	0	5 861	7 311
SCCV SCHILLIK	0	-30	858	345

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au 31/12/2016	Dépréciation	Montants nets au 31/12/2016	Montants nets au 31/12/2015
<b>STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION</b>	<b>81 926</b>	<b>1 274</b>	<b>80 652</b>	<b>81 757</b>
Constructions encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	79 868	855	79 013	80 028
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	246	44	202	202
Prestations de services	1 812	375	1 437	1 527
<b>STOCK DE PRODUITS FINIS</b>	<b>183</b>	<b>73</b>	<b>110</b>	<b>257</b>
Lots accessoires de copropriétés achevés <sup>(1)</sup>				
<b>STOCK DE MARCHANDISES</b>	<b>258</b>	<b>48</b>	<b>210</b>	<b>350</b>
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
<b>Total des stocks</b>	<b>82 367</b>	<b>1 395</b>	<b>80 972</b>	<b>82 364</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 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 4.1.6 - Créances

CREANCES	Montants bruts au 31/12/2016	Dépréciation	Montants nets au 31/12/2016	Échéances	
				à - 1 an	à + 1 an
<b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>847</b>	<b>0</b>	<b>847</b>	<b>688</b>	<b>159</b>
Créances rattachées à des participations	666		666	666	
Autres immobilisations financières	181		181	22	159
<b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b>	<b>42 051</b>	<b>67</b>	<b>41 984</b>	<b>41 971</b>	<b>80</b>
Créances clients	42 051	67	41 984	41 971	80
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>9 428</b>	<b>4</b>	<b>9 424</b>	<b>9 428</b>	<b>0</b>
Avances et acomptes	375		375	375	
Créances sociales	11		11	11	
Impôt sur les sociétés	0		0	0	
Impôt différé net	0		0	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	8 861		8 861	8 861	
Groupe et associés	0		0	0	
Débiteurs divers	181	4	177	181	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>371</b>		<b>371</b>	<b>371</b>	
Charges constatés d'avance	371		371	371	
<b>TOTAUX</b>	<b>52 697</b>	<b>71</b>	<b>52 626</b>	<b>52 458</b>	<b>239</b>

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>



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants au 31/12/2016	Montants au 31/12/2015
FRAIS GENERAUX	371	370

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants au 31/12/2016	Montants au 31/12/2015
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	8 089	5 051
<b>Total du poste</b>	<b>8 089</b>	<b>5 051</b>

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2015	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2016
<b>PROVISIONS</b>	<b>999</b>	<b>454</b>	<b>-193</b>	<b>-9</b>	<b>-25</b>	<b>0</b>	<b>1 226</b>
Indemnités de Fin de Carrières	531	133					664
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	375	204	-193				386
Autres provisions	68	117		-9			176
Titres mis en équivalence	25				-25		0
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>2 186</b>	<b>883</b>	<b>-1 243</b>	<b>-113</b>	<b>0</b>	<b>-85</b>	<b>1 628</b>
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	163						163
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion</i>	1 882	763	-1 186	-100		-85	1 274
<i>Marchands de biens</i>	20	47	-20				47
<i>Autres stocks</i>	54	48	-30				72
Créances clients	61	25	-7	-11			68
Autres créances	6			-2			4
Valeur mobilières de placement	0						0
<b>TOTAUX</b>	<b>3 185</b>	<b>1 337</b>	<b>-1 436</b>	<b>-122</b>	<b>-25</b>	<b>-85</b>	<b>2 854</b>

*Rapprochement avec compte de résultat*

Dotations et reprises :	<b>1 337</b>	<b>-1 558</b>
Exploitation	1 337	-1 558
Financier	0	0
Exceptionnel	0	0



Note 4.1.10 - Impôt sur les résultatsa) *Rapprochement entre impôt théorique et charge d'impôt comptabilisé*

	au 31/12/16			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-15
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>2 348</b>	<b>255</b>	<b>2 603</b>	<b>1 264</b>
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-944	-127	-1 071	-518
Impôt différé	-369	0	-369	-180
<b>Charge d'impôt constatée</b>	<b>-1 313</b>	<b>-127</b>	<b>-1 440</b>	<b>-698</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>3 661</b>	<b>382</b>	<b>4 043</b>	<b>1 962</b>
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>-1 220</b>	<b>-127</b>	<b>-1 347</b>	<b>-654</b>
Charges définitivement non déductibles	-90		-90	-87
Produits définitivement non imposables	8		8	
Fiscalisation des profits des sociétés non consolidées			0	9
Crédit d'impôt et taxe additionnelle	-11		-11	34
Autres			0	
<b>Charge d'impôt constatée</b>	<b>-1 313</b>	<b>-127</b>	<b>-1 440</b>	<b>-698</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 2015.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au 31/12/2016	au 31/12/2015
<b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>	<b>603</b>	<b>439</b>
Marges internes en stock	253	134
Report déficitaires		
Provision Indemnités Fin de Carrières	221	177
Crédit-bail	0	3
Décalages temporaires	129	125
<b>IMPOTS DIFFERES PASSIFS</b>	<b>1 168</b>	<b>634</b>
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	390	433
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	598	86
Crédit-bail	180	115
<b>IMPOTS DIFFERES NETS</b>	<b>-565</b>	<b>-195</b>
<b>VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Charge)</b>	<b>-370</b>	

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



Note 4.1.11 - 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 31/12/2016	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>24 529</b>	(1)	(1)	
AUTRES	<b>1 534</b>	<b>570</b>	<b>745</b>	<b>219</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	337	167	170	0
Dettes financières de crédit-bail	1 197	403	575	219
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>40 366</b>	<b>40 366</b>		
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>13 399</b>	<b>13 399</b>		
DETTE FINANCIERE DIVERSES	662	662		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	24	24		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	15	15		
DETTE FISCALE ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 231	2 231		
Impôt sur les bénéfices	343	343		
Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement	9 932	9 932		
CREDITEURS DIVERS	192	192		
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>42 273</b>	<b>42 273</b>		
<b>TOTAUX</b>	<b>122 101</b>	<b>96 608</b>	<b>745</b>	<b>219</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 31/12/2015	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.

*b) Variation des emprunts et autres dettes financières*

	Montants			Variation de périmètre	Montants au 31/12/2016
	au 31/12/2015	Souscription	Rembours.		
<b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b>	<b>34 033</b>	<b>9 144</b>	<b>-17 114</b>	<b>0</b>	<b>26 063</b>
Emprunts	595		-258		337
Emprunts sur crédit-bail	1 586		-389		1 197
Comptes courant bancaires (C.B.C)	997	2	-438		561
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités <sup>(1)</sup>	30 855	9 142	-16 029		23 968
<b>DETTE FINANCIERE DIVERSES</b>	<b>501</b>	<b>657</b>	<b>-496</b>	<b>0</b>	<b>662</b>
Comptes courants d'associés	255	251	-250		256
Comptes courants des filiales	246	406	-246		406
<b>TOTAUX</b>	<b>34 534</b>	<b>9 801</b>	<b>-17 610</b>	<b>0</b>	<b>26 725</b>

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



Note 4.1.12 - Engagements hors bilan

## a) Engagements donnés et reçus

ENGAGEMENTS DONNES	Montants		Montants	
	détails	au 31/12/16	détails	au 31/12/15
Cautions :		19 391		17 560
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	18 367		16 624	
aux concours bancaires des filiales	0		0	
à des financements de travaux d'aménagement	150		150	
à des financements de biens d'équipement	874		786	
Nantissements de fonds de commerce		150		150
Nantissement de SICAV monétaire		0		0
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		0		0
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		18 750		21 913
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		<b>Montants au 31/12/16</b>		<b>Montants au 31/12/15</b>
Garanties des activités de transactions		0		0
Garanties des activités de gestion immobilière		190		190
Promesses de vente de terrain à bâtir		21 122		6 810
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
<b>DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES</b>		<b>Montants au 31/12/16</b>		<b>Montants au 31/12/15</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0		23
Crédit d'accompagnement des promotions		21 638		26 699

## 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-16	Montants 31-déc-15
Valeur d'origine	921	955
Amortissements :		
cumul des exercices antérieurs	93	79
dotation de l'exercice	170	98
Valeur résiduelle	97	120
Valeur nette comptable	755	898
Redevances payées :		
cumul des exercices antérieurs	116	102
Redevances de l'exercice	194	236
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	237	244
à plus d'un an et cinq ans au plus	521	628
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	194	236
Redevance de location avec option d'achat	194	236



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

	Année 2016	Année 2015
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>75 509</b>	<b>69 301</b>
PRESTATIONS DE SERVICES	5 463	3 091
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	190	691
VENTES DE TERRAINS A BATIR	0	51
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>81 162</b>	<b>73 134</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 31/12/2016	au 31/12/2015
<b>Charges de personnel</b>	<b>10 643</b>	<b>8 791</b>
Salaires et traitements	7 453	6 168
Charges sociales	3 190	2 623
<b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b>	<b>111</b>	<b>99</b>
dont cadres	26	19



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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2016	Montants au 31/12/2015	Renvoi aux notes
Stocks	1 336	1 236	
Autres actifs circulants	21	31	
Provision risques et charges exploitation	203	280	
Provision risques et charges financières			
Provision risques et charges exceptionnelles			
<b>Total</b>	<b>1 560</b>	<b>1 547</b>	4.1.9
dont exploitation	1 560	1 547	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	Montants au 31/12/2016	Montants au 31/12/2015	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	14	15	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	50	72	"
Amortissements crédit-bail	184	246	"
Dépréciation des stocks	859	812	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	25	15	"
Provision risques et charges exploitation	322	229	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	133	31	
Provision risques et charges financières		0	
<b>Total</b>	<b>1 587</b>	<b>1 420</b>	
dont exploitation	1 587	1 420	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6



**Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier**

	Montants au 31/12/2016	Montants au 31/12/2015
<b>RESULTAT NET FINANCIER</b>		
Revenus nets de participations	193	186
Intérêts sur créances commerciales	3	8
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-73	-112
<i>sur crédits terrain et accompagnement *</i>	-67	-70
<i>sur crédits baux</i>	-12	-20
<i>sur participations</i>	-45	-3
Dotations aux provisions	0	0
Reprises de provisions	0	0
Autres produits et charges	0	52
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1</b>	<b>41</b>

\*Les intérêts des crédits d'accompagnement de promotion-construction ont été intégrés au coût de production à hauteur de 504 K€ au 31 décembre 2016, contre 653 K€ au 31 décembre 2015 (cf. note 1.3.4).

Au 31 décembre 2016, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1,44 % du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,55 % au 31 décembre 2015.

**Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel**

Détaillé	Montants au 31/12/2016	Montants au 31/12/2015
<b>PRODUITS EXCEPTIONNEL</b>	<b>193</b>	<b>8 235</b>
Opération de gestion	0	0
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>		
<i>Cession d'actif corporel</i>	182	8 227
<i>Cessions de titres de participations</i>	11	8
Autres reprises exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-72</b>	<b>-8 219</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>	-61	-8 211
<i>VNC des titres cédés</i>	-11	-8
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>		
Dotations aux provisions exceptionnelles	0	0
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>121</b>	<b>16</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS</b>	<b>81</b>	<b>11</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 2016	Alsace	Pays de la Loire	Ile de France	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	52 464	5 173	12 508	5 364	75 509
PRESTATIONS DE SERVICES	5 052	43	356	12	5 463
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	182			8	190
VENTES DE TERRAINS A BATIR					0
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2016</b>	<b>57 698</b>	<b>5 216</b>	<b>12 864</b>	<b>5 384</b>	<b>81 162</b>

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
<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>

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Alsace	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2016	4 187	42	-551	-137	3 541
RESULTAT D'EXPLOITATION 2015	2 180	-524	210	63	1 929



Note 5.1.3 - Effectifs

	Alsace	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Total
<b>EFFECTIF au 31-12-2016</b>	78	10	17	6	111
<i>dont cadres</i>	20	2	3	1	26
<b>EFFECTIF au 31-12-2015</b>	70	7	17	5	99
<i>dont cadres</i>	16	2	1	0	19

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	317	1	8	30	356
Immobilisation corporelles	412	153	185	116	866
Immobilisation corporelles en crédit bail	3 400		800		4 200
Titres et créances sur participations	939				939
Autres immobilisations financières	129	10	39	3	181
<b>TOTAL ACTIF 2016</b>	<b>6 915</b>	<b>164</b>	<b>1 032</b>	<b>149</b>	<b>8 260</b>
<b>TOTAL ACTIF 2015</b>	<b>6 258</b>	<b>161</b>	<b>1 144</b>	<b>152</b>	<b>7 715</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 2016.

Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-16	% CA	31-déc-15	% CA
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>81 161</b>		<b>73 134</b>	
Production stockée	-1 485		-6 691	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>79 676</b>		<b>66 443</b>	
Coût d'achat des marchandises vendues	-55 643		-47 812	
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>24 033</b>	<b>29,6%</b>	<b>18 631</b>	<b>25,5%</b>
Consommations en provenance de tiers	-9 113		-7 418	
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>14 920</b>	<b>18,4%</b>	<b>11 213</b>	<b>15,3%</b>
Subventions d'exploitation	8		4	
Impôts, taxes et versements assimilés	-642		-564	
Charges de personnel	-10 643		-8 791	
Transferts de charges	50		25	
Autres produits	49		54	
Autres charges	-173		-139	
<b>EBITDA</b>	<b>3 569</b>	<b>4,4%</b>	<b>1 802</b>	<b>2,5%</b>
Reprise de provisions	1 560		1 547	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-1 587		-1 420	
<b>EBIT</b>	<b>3 542</b>	<b>4,4%</b>	<b>1 929</b>	<b>2,6%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1</b>		<b>41</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>3 541</b>	<b>4,4%</b>	<b>1 970</b>	<b>2,7%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>120</b>		<b>17</b>	
Impôt sur les bénéfices	-945		-518	
Impôts différés	-369		-180	
<b>RESULTAT NET des sociétés intégrées</b>	<b>2 347</b>		<b>1 289</b>	
Résultat des sociétés mise en équivalence	255		-25	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>2 602</b>	<b>3,2%</b>	<b>1 264</b>	<b>1,7%</b>
Part du groupe	2 602		1 262	
Part des minoritaires	0		2	
produits de cession d'éléments d'actif	192		8 235	
valeur comptable des éléments d'actif cédés	-72		-8 219	
<b>RESULTAT S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>120</b>		<b>16</b>	



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>AUDIT</b>								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	40	37	100%	100%	50	50	74%	81%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					18	12	26%	19%
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	40	37	100%	100%	68	62	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>40</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>68</b>	<b>62</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 souhaité provisionner ce litige à hauteur de 110 000 euros hors taxes.



**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 31/12/2016	Montants au 31/12/2015
Stocks et encours	1 477	8 042
Créances clients et comptes rattachés	-10 244	-6 094
Créances sociales et fiscales	-562	1 136
Autres créances	44	-249
Charges constatées d'avance	-2	-109
Fournisseurs et comptes rattachés	4 715	-1 807
Dettes sociales et fiscales	2 678	1 185
Autres dettes	96	-2
Produits constatés d'avance	10 472	6 063
<b>Variation du B.F.R. lié à l'activité</b>	<b>8 674</b>	<b>8 165</b>

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

*Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières*

	Montants au 31/12/2016	Montants au 31/12/2015
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	0	500
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	9 144	9 438
<b>Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts</b>	<b>9 144</b>	<b>9 938</b>
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-258	-164
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	-389	-375
Diminution nette des crédits d'accompagnements	-16 030	-17 843
<b>Décaissements liés à des remboursements d'emprunts</b>	<b>-16 677</b>	<b>-18 382</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 31/12/2016	Montants au 31/12/2015	Montants au 31/12/2014
<b>AUTRES VALEURS MOBILIERES</b>	0	0	0
<b>DISPONIBILITES</b>	8 089	5 051	4 227
<b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b>			
Concours bancaires courants	561	997	948
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>7 528</b>	<b>4 054</b>	<b>3 279</b>
Variation nette de la trésorerie	3 474	775	





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

**Hans**  
& associés  
**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 2016  
Stradim - Espace Finances S.A.  
3, rue Pégase - 67960 Entzheim  
*Ce rapport contient 42 pages*  
Référence : FP-172-022



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

**Hans**  
& associés  
**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 2016

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 2016 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe.

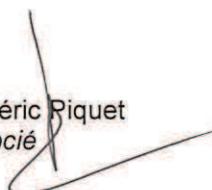
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Schiltigheim, le 25 avril 2017

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Frédéric Piquet  
Associé



Hans et Associés Audit

Vincent Roeck  
Associé





Les Terrasses du Mont  
*Obernai*

*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