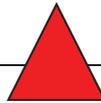


Stradim[®]



Comptes consolidés au 30 Juin 2019

Stradim - Espace Finances S.A.



Comptes consolidés non audités

**Période de 6 mois
du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019**



SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	6
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	8
PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	8
1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE.....	8
1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION.....	8
Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation.....	8
Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition	8
Note 1.2.3 - Période de référence.....	9
1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION	9
Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles	9
Note 1.3.2 - Immobilisations financières.....	9
Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants	9
Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens	9
Note 1.3.5 - En-cours de production de services	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 comptables.....	12
Note 1.3.17 - Résultat par action	13
PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION ..	14
2.1 – PERIMETRE	14
2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION	17
2.3 - EXCLUSION	17



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	18
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	18
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	18
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	18
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	19
Note 3.2.1 - Changement de présentation	19
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	19
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	20
4.1 - POSTES DU BILAN	20
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	20
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	21
Note 4.1.3 - Titres de participations	21
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	22
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
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	31
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	31
Note 4.2.2 - Achats consommés	31
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	32
Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciation et provisions	32
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	33
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	33
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	34
5.1 - Information sectorielle	34
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
5.2 - Autres informations	36
Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture	36
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	36
Note 5.2.3 - Transactions avec les parties liées	37
Note 5.2.4 - Passif éventuel	37
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	38
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)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Situation 30-juin-19	Exercice 31-déc-18	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	8 583 369	5 529 171	3 054 198	4 330 101	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	156 602	113 104	43 498	69 657	
Immobilisations corporelles	5 679 601	3 697 803	1 981 798	1 929 340	
Immobilisations financières	696 904		696 904	1 251 736	
Titres mis en équivalence	331 998		331 998	1 079 368	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	178 545 926	3 361 815	175 184 111	180 723 059	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	119 641 212	2 497 699	117 143 513	106 864 179	
Marchands de biens	1 854 802	684 221	1 170 581	1 170 582	
Autres stocks	568 128	98 998	469 130	562 628	
Clients et comptes rattachés	36 217 675	77 420	36 140 255	52 200 413	4.1.6
Autres créances	13 065 687	3 477	13 062 210	12 048 856	
Charges constatées d'avance	433 429		433 429	350 022	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	6 764 993		6 764 993	7 526 379	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	187 129 295	8 890 986	178 238 309	185 053 160	
			Situation 30-juin-19	Exercice 31-déc-18	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)			23 044 327	23 154 977	p.7
Capital			12 000 000	12 000 000	
Primes			0	0	
Réserves			10 226 182	8 749 792	
Résultat consolidé			818 145	2 405 185	
INTERETS MINORITAIRES			51 419	18 187	1.3.10
IMPOTS DIFFERES			113 685	404 762	4.1.10
PROVISIONS			1 621 831	1 267 472	4.1.9
DETTES			153 407 047	160 207 762	4.1.11
Emprunts et dettes financières					
Dettes financières de crédit bail & autres emprunts			1 556 384	1 171 104	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires			54 415 335	49 732 532	
Fournisseurs et comptes rattachés			43 077 612	42 593 805	
Autres dettes			12 430 696	15 098 128	
Produits constatés d'avance			41 927 020	51 612 193	
TOTAL DU PASSIF			178 238 309	185 053 160	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Situation 30-juin-19 6 mois	Situation 30-juin-18 6 mois	Exercice 31-déc-18 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	37 645 949	32 209 295	75 245 061
Subvention d'exploitation		1 000	500	500
Autres produits d'exploitation		123 188	2 065	127 858
Achats consommés	4.2.2	-29 410 696	-26 037 034	-61 197 005
Charges de personnel	4.2.3	-5 797 954	-5 411 395	-11 406 210
Autres charges d'exploitation		-76 667	-86 589	-220 912
Impôts et taxes		-165 629	-301 298	-849 754
Reprises de provisions	4.2.4	1 085 060	2 164 754	2 463 374
Transferts de charges		83 792	81 342	188 536
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-2 527 752	-2 024 189	-1 827 390
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	960 291	597 451	2 524 058
Quote-part de résultat des opérations faites en communs				
Charges et produits financiers	4.2.5	-80 469	-84 593	-223 027
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		879 822	512 858	2 301 031
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	-25 000	-102 032	-198 036
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-616 127	-482 682	-1 323 220
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	291 077	309 408	554 481
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES		529 772	237 552	1 334 256
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	328 078	487 604	1 075 448
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		857 850	725 156	2 409 704
Intérêts minoritaires	1.3.10	39 705	-1 454	4 519
RESULTAT NET (Part Groupe)		818 145	726 610	2 405 185
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	0,24	0,21	0,70
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3 439 760	3 439 760



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

ACTIVITE	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Situation 30-juin-19	Exercice 31-déc-18
° Résultat net des sociétés intégrées		530	1 334
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		258	189
Variation des impôts différés		-291	-554
Plus et moins values de cession		213	-87
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		710	882
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	-7 888	-23 882
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		1 076	1 321
° Incidence des changements d'interêts			
° Incidence des variations de périmètre		0	-2
Flux de trésorerie liés à l'activité		-6 102	-21 681
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		395	-816
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations			298
° Incidence des variations de périmètre		16	30
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		411	-488
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-929	-929
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-6	-1
° Incidence des variations de périmètre		0	0
° Variation nette des comptes courants		797	662
° Emissions d'emprunts	6.2	10 969	29 827
° Remboursements d'emprunts	6.2	-6 263	-9 889
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		4 568	19 670
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		6 845	9 344
° Trésorerie de clôture		5 722	6 845
Variation de trésorerie	6.3	-1 123	-2 499



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
Situation à la clôture 31/12/17	12 000	0	6 966	2 711	21 677	15
Affectation du résultat 2017			2 711	-2 711	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	0
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-928		-928	-1
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2018				2 406	2 406	4
Situation à la clôture 31/12/18	12 000	0	8 749	2 406	23 155	18
Affectation du résultat 2018			2 406	-2 406	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-928		-928	-7
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 1s2019				818	818	40
Situation consolidée au 30/06/19	12 000	0	10 227	818	23 045	51



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 Euronext Growth Paris, anciennement 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°s 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.

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

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées en intégration globale 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 des 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 constitué 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 30 juin 2019 couvrent le premier semestre civil, tout comme ceux arrêtés au 30 juin 2018, et l'année civile pour ceux de arrêtés au 31 décembre 2018.

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 peuvent ponctuellement être placés sous forme de SICAV de trésorerie. Ces placements sont alors 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 Participations SARL
Habitat Service Promotion SARL	Habitat Service SARL
SCI 12 avenue des Vosges	MC Bat 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'événements 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 nettes de dépréciations.

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 comptables*a) Méthode préférentielle des contrats en crédit-bail*

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 préférentielle de l'avancement des contrats à long terme

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Méthode de référence 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 30 juin 2019 sont identiques à celles du 31 décembre 2018 : inflation nulle, évolution des salaires 1% et taux d'actualisation 1.57%.

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

160 SOCIETES		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>						
SA	STRADIM ESPACE FINANCES	353 683 469 000 38	ENTZHEIM (67)		Société mère	IG
<i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i>						
SAS	ESPACE PROMOTION	395 203 995 000 59	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE FONCIER	402 526 099 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE MAISON	403 600 265 000 74	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	ESPACE PARTICIPATIONS	394 541 932 000 31	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	HABITAT SERVICES	344 346 176 000 52	TROYES (10)	99,20%	99,20%	IG
SARL	HABITAT SERVICE PROMOTION	383 905 148 000 45	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	MC BAT	382 139 178 000 75	NANTES (44)	99,88%	99,88%	IG
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	ACADEMIE	(1) 850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	AFRIQUE	(1) 849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	AZUR	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BALLON	833 638 117 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BUZET	483 263 539 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CAPELLA	833 456 841 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHALLENGE	(1) 848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHANTEREINE	844 276 600 000 13	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 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CSI ORME	830 300 901 000 14	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 28	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 LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'OCEAN	450 891 999 000 28	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 27	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	DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CANAL	802 008 243 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CHANOINE	530 222 637 000 15	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 20	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
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	FEUILLAGE	832 960 181 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FOCH	818 610 800 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



160 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	GREEN GARDEN	750 755 258 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GRENAT	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	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 25	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA GRANDE ALLEE	798 465 522 000 18	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI	LA MONTAGNE VERTE	489 881 243 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA PASSERELLE	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	LAC (ex HOUBLONNIERE)	797 668 977 000 11	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI	L'AMANDIER	818 389 413 000 19	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 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 SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	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 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	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	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 CREATEURS	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 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	LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	MIRABELLE	829 867 241 000 12	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

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



160 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI ODYSSEE	433 221 371 000 35	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ORANGERIE	830 572 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PARC	833 634 058 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PARC VENDOME	484 201 223 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PEUPLIERS	822 913 836 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PINSAGUEL	490 805 645 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLAINE	829 000 249 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLEIN CIEL	794 881 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI POETE	752 264 762 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROMAIN (1)	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RUCHE (1)	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI STRASBOURG-STARLETTE QUAI VAL	801 179 987 000 12	NEULLY (92)	49%	50%	ME
SCI SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI UNIVERSITE (1)	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VICTOIRE	839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	828 886 531 000 15	ISSY MOULINEAUX (92)	49%	49%	ME
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	828 837 088 000 16	ISSY MOULINEAUX (92)	49%	49%	ME
SCCV SCHILLIK	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SNC BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CHASSEUR	753 949 130 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COLETTE (3)	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC DU LION	523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC GRES DES VOSGES	434 728 390 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ILL (1)	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JOFFRE	481 295 350 000 21	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 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	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SOLEIL (1)	850 597 296 000 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 20	ENTZHEIM (67)	99,96%	99,96%	IG
SCI STRADIM SIEGE	480 473 503 000 21	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

(3) SCI transformée en SNC au cours de 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

1 SOCIETE	% Contrôle	SIRET	SIEGE SOCIAL	Capitaux propres 30-juin-19 en K€	Résultat au 30-juin-19 en K€
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	4	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

Huit sociétés civiles de construction vente ont été créées ou rachetées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre.

Enfin, une seule société mise en dissolution anticipée en 2017 demeure exclue du périmètre de consolidation.

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

SCI	ACADEMIE	850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)
SCI	AFRIQUE	849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)
SCI	CHALLENGE	848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)
SNC	ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)
SCI	ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)
SCI	RUCHE	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)
SNC	SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)
SCI	UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)

Sorties du périmètre du fait de leur revente

Néant

Radiation de sociétés antérieurement consolidées

Néant

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 152 sociétés à 160 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 autre prise de participation ni aucune cession n'est intervenue sur les sociétés détenues modifiant les pourcentages d'intérêts.



3.2 - Informations relatives aux changements comptables

Note 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2019 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 30 juin 2019 et ceux du 31 décembre 2018.



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

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

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

ACTIF IMMOBILISE	Valeur brute 31/12/2018	Acquisitions Virt P à P	Cessions	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 30/06/2019
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	368	1	-213	0	0	156
Licences	125	1				126
Droit au bail	30					30
Fonds commercial	213		-213			0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 537	156	-13	0	0	5 680
Terrain	84		-13			71
Terrain en crédit-bail *	415					415
Construction	102	288				390
Construction en cours	282	-282				0
Construction en crédit-bail *	3 785					3 785
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	817	150				967
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 252	17	-556	0	-16	697
Titres de participations	2	16			-16	2
Autres titres immobilisés	15		-2			13
Créances sur participations	962		-534			428
Dépôts et cautionnements	273	1	-20			254
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	1 080		-748			332
TOTAUX	9 955	174	-1 530	0	-16	8 583

* 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.

Les investissements correspondent à la mise en service et l'aménagement d'une nouvelle agence commerciale avenue de Colmar à Strasbourg.

La sortie comptable du fonds de commerce de l'ancienne agence est compensée par la reprise de la dépréciation précédemment dotée pour 188 ke. L'impact de - 25 Ke est reconnu dans les comptes semestriels.



Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants		Reprises	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2019
	au 31/12/2018	Dotations			
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0			1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	109	2	0	0	111
Licences	109	2			111
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 608	90	0	0	3 698
Construction	101	3			104
Construction en crédit-bail	2 757	61			2 818
Installations techniques	52				52
Autres immobilisations corporelles	698	26			724
TOTAUX	5 435	92	0	0	5 527

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	92
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	92

Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Variation périmètre ou ME	Montants brut au 30/06/2019	Prov.	Montants nets au 30/06/2019	Montants nets au 31/12/2018
	brut au 31/12/2018	Création Acquisition					
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>							
SCI UNIVERSITE		2	-2	0		0	0
SCI CHALLENGE		2	-2	0		0	0
SCI AFRIQUE		2	-2	0		0	0
SCI ROMAIN		2	-2	0		0	0
SNC ILL		2	-2	0		0	0
SCI RUCHE		2	-2	0		0	0
SCI ACADEMIE		2	-2	0		0	0
SNC SOLEIL		2	-2	0		0	0
<i>Sociétés déconsolidées du fait d'une cession</i>							
néant							
<i>Sociétés non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i>							
SCI MADELEINE	2			2		2	2
<i>Sociétés non consolidées au B.O. radiées en cours de période</i>							
néant						0	
TOTAUX	2	16	0	-16	2	0	2

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



Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

SOCIÉTÉS INTEGÉREES PAR MIS EN EQUIVALENCE	% de contrôle	% de d'intérêt	Capitaux	dont	Capitaux	dont
			Propres mai- 19	Résultat net 1 S 2019	Propres nov- 18	Résultat net 2018
SCI GRANDE ALLEE	49%	50%	579	576	982	978
SCI LAC	49%	50%	114	132	896	894
SCCV SCHILLIK	49%	50%	84	83	292	291
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	49%	49%	-93	-94	-48	-50
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	49%	49%	-30	-31	38	37
SCI STRASBOURG STARLETTE	49%	50%	-11	-11	1	0
Résultats mis en équivalence				328		1 075

Données des situations intermédiaires sociales (à 100%) au 30 juin 2019	Chiffre	Résultat	Stocks	dettes
	d'affaires	exploitation	encours	fin.
SCI GRANDE ALLEE	845	826	625	56
SCI LAC	1 452	166	98	242
SCCV SCHILLIK	875	146	2 095	0
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	0	-18	1 831	814
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	20	-21	4 343	3 058
SCI STRASBOURG STARLETTE	0	-17	1 541	0



Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants		Montants	Montants
	bruts au 30/06/2019	Dépréciation	nets au 30/06/2019	nets au 31/12/2018
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	119 640	2 497	117 143	106 864
Constructions encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	117 618	1 488	116 130	104 295
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	203	35	168	169
Prestations de services	1 819	974	845	2 400
STOCK DE PRODUITS FINIS	568	99	469	563
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
STOCK DE MARCHANDISES	1 856	685	1 171	1 171
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
Total des stocks	122 064	3 281	118 783	108 598

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

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



Note 4.1.6 - Créances

CREANCES	Montants		Montants		Échéances	
	bruts au 30/06/2019	Dépréciation	nets au 30/06/2019	à - 1 an	à + 1 an	
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	682	0	682	428	254	
Créances rattachées à des participations	428		428	428		
Dépôts et cautionnements	254		254	0	254	
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	36 218	77	36 141	36 126	92	
Créances clients	36 218	77	36 141	36 126	92	
AUTRES CREANCES	13 065	3	13 062	13 065	0	
Avances et acomptes	904		904	904		
Créances sociales	13		13	13		
Impôt sur les sociétés	250		250	250		
Impôt différé net	0		0	0		
Autres créances fiscales (hors IS)	11 682		11 682	11 682		
Groupe et associés	0		0	0		
Débiteurs divers	216	3	213	216		
COMPTES DE REGULARISATION	433		433	433		
Charges constatés d'avance	433		433	433		
TOTAUX	50 398	80	50 318	50 052	346	

CREANCES	Montants		Montants		Échéances	
	bruts au 31/12/2018	Dépréciation	nets au 31/12/2018	à - 1 an	à + 1 an	
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	1 234	0	1 234	1 134	100	
Créances rattachées à des participations	962		962	962		
Dépôts et cautionnements	272		272	172	100	
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	52 262	62	52 200	52 188	74	
Créances clients	52 262	62	52 200	52 188	74	
AUTRES CREANCES	12 053	3	12 050	12 053	0	
Avances et acomptes	430		430	430		
Créances sociales	10		10	10		
Impôt sur les sociétés	0		0	0		
Impôt différé net	0		0	0		
Autres créances fiscales (hors IS)	11 532		11 532	11 532		
Groupe et associés			0	0		
Débiteurs divers	81	3	78	81		
COMPTES DE REGULARISATION	350		350	350		
Charges constatés d'avance	350		350	350		
TOTAUX	65 899	65	65 834	65 725	174	



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 30/06/2019	au 31/12/2018
FRAIS GENERAUX	433	350

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 30/06/2019	au 31/12/2018
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	6 765	7 526
Total du poste	6 765	7 526

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2018	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2019
PROVISIONS	1 268	406	-51	0	0	0	1 623
Indemnités de Fin de Carrières	816	20					836
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	347	386	-49				684
Autres provisions	105		-2				103
DEPRECIATIONS	2 554	2 029	-1 222	0	0	0	3 361
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	188		-188				0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion</i>	1 595	1 935	-1 032				2 498
<i>Marchands de biens</i>	684						684
<i>Autres stocks</i>	21	77					98
Créances clients	63	17	-2				78
Autres créances	3						3
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	3 822	2 435	-1 273	0	0	0	4 984

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	2 435	-1 273
Exploitation	2 435	-1 085
Financier	0	0
Exceptionnel	0	-188



Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats

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

	au 30/06/19			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-18
Résultat net des entreprises intégrées	530	328	858	2 409
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-616	-164	-780	-1 852
Impôt différé	291	0	291	554
Charge d'impôt constatée	-325	-164	-489	-1 298
Résultat avant impôt	855	492	1 347	3 707
Charge d'impôt théorique	-285	-164	-449	-1 236
Charges définitivement non déductibles	-56		-56	-100
Bénéfice du taux réduit à 28%	16		16	27
Produits définitivement non imposables	0		0	8
Fiscalisation des profits des sociétés non consolidées	0		0	2
Crédit d'impôt et Cont. additionnelle	0		0	1
Autres	0	0	0	0
Charge d'impôt constatée	-325	-164	-489	-1 298

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 2018.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au 30/06/2019	au 31/12/2018
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1 076	720
Marges internes en stock	571	333
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	278	272
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	227	115
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	1 190	1 125
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	423	369
<i>Amortissements dérogatoires</i>		0
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	479	479
Crédit bail	288	277
IMPOTS DIFFERES NETS	-114	-405
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Produit)	291	

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 30/06/2019	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>AUTRES</i>	1 557	684	529	344
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 038	538	156	344
Dettes financières de crédit bail	519	146	373	0
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾</i>	54 415	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	43 077	43 077		
AUTRES DETTES	12 431	12 431		
DETtes FINANCIERES DIVERSES	1 860	1 860		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	269	269		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETtes FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	1 951	1 951		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement	8 181	8 181		
CREDITEURS DIVERS	170	170		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	41 927	41 927		
TOTAUX	153 407	98 119	529	344

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



	Montants 31/12/2018	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>AUTRES</i>	1 172	372	581	219
Emprunts auprès des établissements de crédit	559	185	155	219
Dettes financières de crédit bail	613	187	426	0
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. (1)</i>	49 732	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	42 594	42 594		
AUTRES DETTES	15 098	15 098		
DETTE FINANCIERE DIVERSE	1 062	1 062		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	7	7		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE FISCALE ET SOCIALE				
Dettes sociales	2 038	2 038		
Impôt sur les bénéfices	209	209		
Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement	11 450	11 450		
CREDITEURS DIVERS	332	332		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	51 612	51 612		
TOTAUX	160 208	109 676	581	219

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

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

	Montants		Variation de périmètre	Montants au 30/06/2019
	au 31/12/2018	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT				
<i>EMPRUNTS</i>	1 172	642	-257	0
Emprunts	559	642	-163	1 038
Dettes financières de crédit bail	613		-94	519
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	49 732	10 699	-6 016	0
Concours bancaires courants (C.B.C)	680	372	-9	1 043
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités (1)	49 052	10 327	-6 007	53 372
DETTE FINANCIERE DIVERSE	1 062	1 003	-205	0
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	397	929	-180	1146
Comptes courants des filiales	665	74	-25	714
TOTAUX	51 966	12 344	-6 478	0

(1) 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 30/06/19	détails	au 31/12/18
Cautions :		10 146		9 699
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	9 655		9 208	
aux concours bancaires des filiales			0	
à des financements de travaux d'aménagement			0	
à des financements de biens d'équipement	491		491	
Nantissements de fonds de commerce		0		0
Nantissement de SICAV monétaire		0		0
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		0		0
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		12 053		11 858
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
ENGAGEMENTS RECUS		Montants		Montants
		au 30/06/19		au 31/12/18
Garanties des activités de transactions		0		0
Garanties des activités de gestion immobilière		0		0
Promesses de vente de terrain à bâtir		29 080		28 068
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		Montants		Montants
		au 30/06/19		au 31/12/18
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		44		52
Crédit d'accompagnement des promotions		52 208		46 842

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 30-juin-19	Montants 31-déc-18
Valeur d'origine	798	795
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	260	142
dotation de l'exercice	86	236
Valeur résiduelle	77	85
Valeur nette comptable	529	502
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	314	331
Redevances de l'exercice	102	209
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	201	203
à plus d'un an et cinq ans au plus	295	395
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	102	209
Redevance de location avec option d'achat	102	209



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	1S 2019	1S 2018	Année 2018
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	36 829	31 274	74 121
HONORAIRES	817	935	1 024
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	0	0	100
VENTES DE TERRAINS A BATIR	0	0	0
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	37 646	32 209	75 245

Note 4.2.2 - Achats consommés

	Montants au 30/06/2019	Montants au 30/06/2018	Montants au 31/12/2018
Production stockée	-11 166	-8 228	-24 672
Achats consommés	36 411	30 033	76 240
Variation de stocks de marchandises	0	-101	-399
Achats de marchandises	0	101	517
Achats matières premières et autres appro.	0	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0	0
Sous traitance travaux	36 223	29 877	75 813
Achats non stockés, matériel et fournitures	188	156	309
Autres services extérieurs	3 268	3 244	7 829
Personnel extérieur à l'entreprise	10	5	8
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 087	1 048	3 242
Publicité, publications, relations publiques	1 130	1 468	2 721
Déplacement, missions & réceptions	170	153	318
Frais postaux & télécommunications	92	99	189
Services bancaires & assimilés	760	451	1 315
Autres services - Divers	19	20	36
Services extérieurs	897	988	1 800
Sous traitance générale	1	3	2
Locations immobilières	123	137	2
Locations	326	317	909
Charges locatives et de copropriété	59	80	179
Entretiens et réparations	124	141	313
Primes d'assurance	232	245	303
Etudes et recherches	0	0	0
Services extérieurs - divers	32	65	92
ACHATS CONSOMMES	29 410	26 037	61 197



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 30/06/2019	au 31/12/2018
Charges de personnel	5 798	11 406
Salaires et traitements	4 102	7 923
Charges sociales	1 696	3 483
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	131	117
dont cadres	32	32

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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 30/06/2019	Montants au 30/06/2018	Montants au 31/12/2018	Renvoi aux notes
Stocks	1 032	1 968	2 177	
Autres actifs circulants	2	5	17	
Provision risques et charges exploitation	52	192	269	
Provision risques et charges financières		17	17	
Provision risques et charges exceptionnelles	188		0	
Total	1 274	2 182	2 480	4.1.9
dont exploitation	1 086	2 165	2 463	
dont financières	0	17	17	4.2.5
dont exceptionnelles	188	0	0	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 30/06/2019	Montants au 30/06/2018	Montants au 31/12/2018	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	2	3	6	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	30	22	43	"
Amortissements crédit bail	61	60	122	"
Dépréciation des immobilisations	0		25	
Dépréciation des stocks	2 012	1 682	1 325	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	17	28	28	"
Provision risques et charges exploitation	386	183	229	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	20	46	49	"
Provision risques et charges financières	0	0	0	"
Total	2 528	2 024	1 827	
dont exploitation	2 528	2 024	1 827	
dont financières	0	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 30/06/2019	Montants au 30/06/2018	Montants au 31/12/2018
RESULTAT NET FINANCIER			
Revenus nets de participations	-1	-17	-95
Intérêts sur créances commerciales	1	3	-9
Intérêts et charges assimilées			
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-47	-38	-57
<i>sur crédits terrain et accompagnement *</i>	-32	-47	-73
<i>sur crédits baux</i>	-2	-3	-6
Dotations aux provisions		0	
Reprises de provisions		17	17
Autres produits et charges		0	
RESULTAT FINANCIER	-81	-85	-223
* Charges financières intégrées au coût de production	469	270	680

*Les intérêts des crédits d'accompagnement de promotion-construction sont été intégrés au coût de production (cf. note 1.3.4).

Au 30 juin 2019, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1.12% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,04 % au 31 décembre 2018.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 30/06/2019	Montants au 30/06/2018	Montants au 31/12/2018
PRODUITS EXCEPTIONNEL	190	239	298
Opération de gestion		0	0
Opération en capital			
<i>Cession d'actif incorporel</i>		0	0
<i>Cession d'actif corporel</i>		215	220
<i>Cessions de titres de participations</i>	2	24	78
Autres reprises exceptionnelles	188		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-215	-342	-496
Opération de gestion		-143	-285
Opération en capital			
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	-213	0	0
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>		-175	-182
<i>VNC des titres cédés</i>	-2	-24	-29
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>			
Dotations aux provisions exceptionnelles		0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-25	-103	-198
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	-17	-69	-132



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 1er Semestre 2019	Alsace Lorraine	Pays de la Loire	I.D.F. Champ. Ard.	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	24 717	3 570	6 389	2 153	36 829
HONORAIRES	700	23	89	5	817
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS					0
VENTES DE TERRAINS A BATIR					0
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 1 S 2019	25 417	3 593	6 478	2 158	37 646

Répartition géographique par zone d'influence 1er Semestre 2018	Alsace Lorraine	Pays de la Loire	I.D.F. Champ. Ard.	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	17 645	3 193	7 209	3 227	31 274
HONORAIRES	795	8	144	-12	935
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS					0
VENTES DE TERRAINS A BATIR					0
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 1 S 2018	18 440	3 201	7 353	3 215	32 209

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Alsace Lorraine	Pays de la Loire	I.D.F. Champagne Ardennes	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 1 S 2019	1 122	266	348	- 776	960
RESULTAT D'EXPLOITATION 1 S 2018	385	- 51	515	- 252	597



Note 5.1.3 - Effectifs

	Alsace	Pays de la Loire	I.D.F. Champagne Ardenens	Midi Pyrénées	Total
EFFECTIF au 30-06-2019	96	8	18	9	131
<i>dont cadres</i>	27	2	2	1	32
EFFECTIF au 31-12-2018	86	8	15	8	117
<i>dont cadres</i>	27	2	2	1	32

Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

ACTIF IMMOBILISE BRUT	Alsace	Pays de la Loire	I.D.F. Champagne Ardenens	Midi Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition ⁽¹⁾	1 718				1 718
Immobilisations incorporelles	115	2	8	32	157
Immobilisations corporelles	1 018	153	194	115	1 480
Immobilisations corporelles en crédit-bail	3 400		800		4 200
Immobilisations financières	628	10	38	21	697
Titres mis en équivalence	332				332
TOTAL ACTIF 1s 2019	7 211	165	1 040	168	8 584
TOTAL ACTIF 12-2018	8 586	166	1 061	142	9 955

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



5.2 - Autres informations

Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènements post-clôture d'importance significative qui n'ont pas donné lieu à un enregistrement au bilan et au compte de résultat du 31 décembre 2018.

Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	30-juin-19	% CA	30-juin-18	% CA	31-déc-18	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	37 646		32 209		75 245	
Production stockée	11 166		8 227		24 672	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	48 812		40 436		99 917	
Coût d'achat des marchandises vendues	-36 223		-29 877		-75 931	
MARGE BRUTE	12 589	33,4%	10 559	32,8%	23 986	31,9%
Consommations en provenance de tiers	-4 354		-4 388		-9 938	
VALEUR AJOUTEE	8 235	21,9%	6 171	19,2%	14 048	18,7%
Subventions d'exploitation	1		0		0	
Impôts, taxes et versements assimilés	-165		-301		-849	
Charges de personnel	-5 798		-5 411		-11 406	
Transferts de charges	84		81		188	
Autres produits	123		2		128	
Autres charges	-77		-86		-221	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	2 403	6,4%	456	1,4%	1 888	2,5%
Reprise de provisions	1 085		2 165		2 463	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-2 528		-2 024		-1 827	
RESULTAT EXPLOITATION	960	2,6%	597	1,9%	2 524	3,4%
RESULTAT FINANCIER	-80		-85		-223	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	880	2,3%	512	1,6%	2 301	3,1%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-25		-102		-198	
Impôt sur les bénéfices	-616		-482		-1 323	
Impôts différés	291		309		554	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	530		237		1 334	
Résultat sociétés MEQ	328		488		1 075	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	858	2,3%	725	2,3%	2 409	3,2%
Part du groupe	818		726		2 405	
Part des minoritaires	40		-1		5	
Produits de cession d'éléments d'actif	0		239		298	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	-213		-198		-211	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	-213		41		87	



Note 5.2.3 - Transactions avec les parties liées

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

Note 5.2.4 - Passif éventuel

SCI Le Bocage

Le liquidateur d'un ancien fournisseur à Nantes a assigné la SCI Le Bocage en réparation des préjudices qu'il estime que ce fournisseur aurait subis consécutivement à l'arrêt de son marché, et qu'il évalue à un montant de plus de 400 000 euros. La Direction du Groupe considère que cette demande est totalement injustifiée et a pris toutes les mesures nécessaires pour sa défense.

SARL Espace Maison

L'arrêt de la Cour d'Appel de Colmar a condamné la SARL Espace Maison à indemniser un ancien client à hauteur de 284 872 euros. Les impacts ont été reconnus en éléments exceptionnels en 2018. Néanmoins, la SARL Espace Maison s'est pourvue en cassation.



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 30/06/2019	Montants au 31/12/2018
Stocks et encours	- 10 186	-25 906
Créances clients et comptes rattachés	16 060	- 7 656
Créances sociales et fiscales	- 403	- 1 926
Autres créances	- 610	932
Charges constatées d'avance	- 83	- 118
Fournisseurs et comptes rattachés	484	1 945
Dettes sociales et fiscales	- 3 564	1 299
Autres dettes	99	176
Produits constatés d'avance	- 9 685	7 372
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-7 888	-23 882

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

A noter qu'en 2018 la variation du BFR sur les stocks d'en cours provient notamment d'une acquisition foncière à Illkirch-Graffenstaden représentant à elle seule 15 millions d'euros.

Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières

	Montants au 30/06/2019	Montants au 31/12/2018
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	641	507
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB		0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	10 327	29 320
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	10 968	29 827
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	- 163	- 186
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	- 94	- 180
Diminution nette des crédits d'accompagnements	- 6 006	- 9 523
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-6 263	-9 889

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 30/06/2019	Montants au 31/12/2018	Montants au 31/12/2017
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	6 765	7 526	10 256
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	1 043	681	912
TRESORERIE NETTE	5 722	6 845	9 344
Variation nette de la trésorerie	- 1 123	- 2 499	





Résidence Voie Lactée STRASBOURG - ROBERTSAU

Stradim®



Siège du Groupe Stradim - 3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67960 Entzheim
03 88 15 40 50 - contact@stradim.fr - www.stradim.fr

ALSACE
Agence de Strasbourg
258 avenue de Colmar
67000 Strasbourg
03 88 32 62 11

ALSACE
Agence de Haguenau
6 rue de la Moder
67500 Haguenau
03 88 73 10 55

LORRAINE
Agence de Metz
1 place Jean Moulin
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE
Agence de Nancy
232 av. du Général Leclerc
54000 Nancy
03 87 57 52 54

ÎLE-DE-FRANCE
Agence de Melun
24 place Saint-Jean
77000 Melun
01 60 66 23 20

CHAMPAGNE
Agence de Troyes
57 bis boulevard du 14 juillet
10000 Troyes
03 25 83 12 12

PAYS DE LA LOIRE
Agence de Nantes
29 boulevard Guist'Hau
44000 Nantes
02 40 72 55 84

MIDI-PYRÉNÉES
Agence de Toulouse
3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 36 53 65