



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 2017
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 45 pages
Référence : FP-182-016

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directeur et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



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 : €.12 000 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Stradim - Espace Finances S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Stradim – Espace Finances S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

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 Stock 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.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

Les commissaires aux comptes

Schiltigheim, le 26 avril 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Frédéric Piquet
Associé

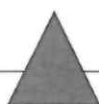
Hans et Associés Audit



V. R.

Vincent Roeck
Associé

Stradim - Espace Finances S.A.



Comptes consolidés

Audités par
Hans et Associés Audit &
KPMG Audit

Période de 12 mois
du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017



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 préférentielles..... | 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 | 19 |
| 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 | 22 |
| Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence | 23 |
| Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production | 24 |
| 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 | 26 |
| Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats | 26 |
| Note 4.1.11 - Emprunts et dettes | 28 |
| Note 4.1.12 - Engagements hors bilan | 30 |
| 4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT | 32 |
| Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité | 32 |
| Note 4.2.2 - Achats consommés | 32 |
| Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs | 33 |
| Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions | 33 |
| Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier | 34 |
| Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel | 34 |
| PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS | 35 |
| 5.1 - Information sectorielle | 35 |
| Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé | 35 |
| Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation | 35 |
| Note 5.1.3 - Effectifs | 36 |
| Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut | 36 |
| 5.2 - Autres informations | 37 |
| Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture | 37 |
| Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion | 37 |
| Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes | 38 |
| Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées | 38 |
| Note 5.2.5 - Passif éventuel | 38 |
| PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX | 39 |
| Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement | 39 |
| Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières | 39 |
| Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture | 40 |



BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

| | Brut | Amort. Dépréciat. | Exercice 31-déc-17 | Exercice 31-déc-16 | Renvoi aux notes |
|---|--------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|
| ACTIF IMMOBILISE | 9 628 502 | 5 433 034 | 4 195 468 | 3 041 129 | 4.1.1 |
| Ecart d'acquisition | 1 718 264 | 1 718 264 | 0 | 0 | |
| Immobilisations incorporelles | 367 460 | 272 097 | 95 363 | 90 737 | |
| Immobilisations corporelles | 5 136 123 | 3 442 673 | 1 693 450 | 1 829 720 | |
| Immobilisations financières | 1 082 092 | | 1 082 092 | 863 372 | |
| Titres mis en équivalence | 1 324 563 | | 1 324 563 | 257 300 | 4.1.4 |
| ACTIF CIRCULANT | 151 984 583 | 3 207 200 | 148 777 383 | 140 840 228 | |
| Stocks et en cours | | | | | 4.1.5 |
| En cours Promotion Construction | 84 087 957 | 2 404 740 | 81 683 217 | 80 652 138 | |
| Marchands de biens | 1 584 782 | 686 382 | 898 400 | 210 000 | |
| Autres stocks | 171 630 | 61 798 | 109 832 | 109 733 | |
| Clients et comptes rattachés | 44 595 160 | 50 803 | 44 544 357 | 41 983 709 | 4.1.6 |
| Autres créances | 11 057 503 | 3 477 | 11 054 026 | 9 423 977 | |
| Charges constatées d'avance | 231 807 | | 231 807 | 371 561 | 4.1.7 |
| Disponibilités et V.M.P. | 10 255 744 | | 10 255 744 | 8 089 110 | 4.1.8 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 161 613 085 | 8 640 234 | 152 972 851 | 143 881 357 | |
| | | | Exercice 31-déc-17 | Exercice 31-déc-16 | |
| CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE) | | | 21 677 933 | 19 975 061 | p.7 |
| Capital | | | 12 000 000 | 6 000 000 | |
| Primes | | | 0 | 0 | |
| Réserves | | | 6 966 512 | 11 372 213 | |
| Résultat consolidé | | | 2 711 421 | 2 602 848 | |
| INTERETS MINORITAIRES | | | 15 029 | 14 245 | 1.3.10 |
| IMPOTS DIFFERES | | | 959 243 | 565 001 | 4.1.10 |
| PROVISIONS | | | 1 275 199 | 1 225 691 | 4.1.9 |
| DETTES | | | 129 045 447 | 122 101 359 | 4.1.11 |
| Emprunts et dettes financières | | | | | |
| Dettes financières de crédit bail & autres emprunts | | | 1 030 951 | 1 533 293 | |
| Crédits d'accompagnement & concours bancaires | | | 30 165 708 | 24 529 293 | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | | 40 648 659 | 40 366 440 | |
| Autres dettes | | | 12 960 404 | 13 399 475 | |
| Produits constatés d'avance | | | 44 239 725 | 42 272 858 | |
| TOTAL DU PASSIF | | | 152 972 851 | 143 881 357 | |

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en Euros)

| | Exercice | Exercice | <i>Renvoi</i> |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| | 31-déc-17 | 31-déc-16 | <i>aux notes</i> |
| | 12 mois | 12 mois | |
| CHIFFRE D'AFFAIRES | 85 866 619 | 81 162 246 | 4.2.1 |
| Subvention d'exploitation | 8 331 | 8 489 | |
| Autres produits d'exploitation | 103 104 | 49 344 | |
| Achats consommés | -70 764 235 | -66 241 554 | 4.2.2 |
| Charges de personnel | -10 544 026 | -10 643 155 | 4.2.3 |
| Autres charges d'exploitation | -154 685 | -172 996 | |
| Impôts et taxes | -541 516 | -642 589 | |
| Reprises de provisions | 1 334 017 | 1 559 602 | 4.2.4 |
| Transferts de charges | 156 005 | 49 948 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | -3 346 201 | -1 586 961 | 4.2.4 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 2 117 413 | 3 542 374 | 5.1.2 |
| Quote-part de résultat des opérations faites en communs | | | |
| Charges et produits financiers | 64 304 | -1 005 | 4.2.5 |
| RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES | 2 181 717 | 3 541 369 | |
| Charges et produits exceptionnels | 2 096 | 120 341 | 4.2.6 |
| Impôts exigibles sur les résultats | -397 458 | -944 299 | 4.1.10 |
| Impôts différés sur les résultats | -394 241 | -369 212 | 4.1.10 |
| RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES | 1 392 114 | 2 348 199 | |
| Quote-part dans les résultats des sociétés M.E. | 1 321 134 | 254 850 | 4.1.4 |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | 0 | 0 | 1.2.2 |
| RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE | 2 713 248 | 2 603 049 | |
| Intérêts minoritaires | 1 829 | 201 | 1.3.10 |
| RESULTAT NET (Part Groupe) | 2 711 419 | 2 602 848 | |
| Résultat par action (en Euro) | 0,79 | 0,76 | 1.3.17 |
| nombre d'action composant le capital | 3 439 760 | 3 439 760 | |

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

| | Exercice 31-déc-17 | Exercice 31-déc-16 | <i>Renvois aux notes</i> |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| ACTIVITE | | | |
| ° Résultat net des sociétés intégrées | 1 392 | 2 348 | |
| ° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité : | | | |
| Amortissements et provisions hors actifs circulants | 283 | 500 | |
| Variation des impôts différés | 394 | 369 | |
| Plus et moins values de cession | -2 | -120 | |
| Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées | 2 067 | 3 097 | |
| ° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | -3 704 | 8 674 | 6.1 |
| ° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence | 255 | -25 | |
| ° Incidence des changements d'intérêts | | -85 | |
| ° Incidence des variations de périmètre | 5 | -1 | |
| Flux de trésorerie liés à l'activité | -1 377 | 11 660 | |
| INVESTISSEMENTS | | | |
| ° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations | -356 | -578 | |
| ° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations | 10 | 193 | |
| ° Incidence des variations de périmètre | 27 | 122 | |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | -319 | -263 | |
| FINANCEMENT | | | |
| ° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | -860 | -550 | |
| ° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées | 0 | 0 | |
| ° Incidence des variations de périmètre | -149 | 0 | |
| ° Variation nette des comptes courants | -262 | 162 | |
| ° Emissions d'emprunts | 16 646 | 9 142 | 6.2 |
| ° Remboursements d'emprunts | -11 863 | -16 677 | 6.2 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | 3 512 | -7 923 | |
| TRESORERIE | | | |
| ° Trésorerie d'ouverture | 7 528 | 4 054 | |
| ° Trésorerie de clôture | 9 344 | 7 528 | |
| Variation de trésorerie | 1 816 | 3 474 | 6.3 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

| CAPITAUX PROPRES | Capital | Prime | Réserves consolidés | Résultat de l'exercice | Capitaux propres | Part Minoritaire |
|--|---------------|----------|---------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Situation à la clôture 31/12/15 | 6 000 | 0 | 10 661 | 1 262 | 17 923 | 14 |
| 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 | |
| Résultat consolidé 2016 | | | | 2 602 | 2 602 | 0 |
| Situation à la clôture 31/12/16 | 6 000 | 0 | 11 373 | 2 602 | 19 975 | 14 |
| Affectation du résultat 2016 | | | 2 602 | -2 602 | 0 | |
| Augmentation de capital par inc. réserves | 6 000 | | -6 000 | | | |
| Distribution effectuée par l'ent. consolidante | | | -860 | | -860 | 0 |
| Incidence des variations d'intérêts | | | | | 0 | |
| Incidence des variations de périmètre | | | -149 | | -149 | -1 |
| Résultat consolidé 2017 | | | | 2 711 | 2 711 | 2 |
| Situation à la clôture 31/12/17 | 12 000 | 0 | 6 966 | 2 711 | 21 677 | 15 |

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 Réglement Comptable (CRC) n^{os} 2000-07, 2002-12, 2004-03, 2004-14 et 2005-10.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation

A l'exception des sociétés du Groupe exclues du périmètre de consolidation (*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.

Cinq 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 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 2017 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2016.

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

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

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

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

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

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

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

c) Méthode préférentielle des engagements de retraite

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

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

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2017 sont les suivantes : inflation nulle, évolution des salaires 1% et taux d'actualisation 1.30% contre 1.31% en 2016.

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

| 136 SOCIETES | N° Siret | Siège | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode | 136 |
|--|--------------------|---------------|------------------|-------------------|---------|-----|
| <i>Société mère</i> | | | | | | |
| SA STRADIM ESPACE FINANCES | 353 683 469 000 38 | ENTZHEIM (67) | Société mère | | IG | 1 |
| <i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i> | | | | | | |
| SAS ESPACE PROMOTION | 395 203 995 000 59 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SARL ESPACE FONCIER | 402 526 099 000 21 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SARL ESPACE MAISON | 403 600 265 000 74 | ENTZHEIM (67) | 95% | 95% | IG | 1 |
| SARL ESPACE PARTICIPATIONS | 394 541 932 000 31 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SARL HABITAT SERVICES | 344 346 176 000 52 | TROYES (10) | 99,20% | 99,20% | IG | 1 |
| SARL HABITAT SERVICE PROMOTION | 383 905 148 000 45 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SARL MC BAT | 382 139 178 000 75 | NANTES (44) | 99,88% | 99,88% | IG | 1 |
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> | | | | | | |
| SCI AZUR | 821 933 348 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI BALLON (1) | 833 638 117 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI BERGAMOTE | 821 926 037 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI BUZET | 483 263 539 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI CAPELLA (1) | 833 456 841 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI CERISE | 822 913 844 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI CHÂTEAU DU MIDI | 500 719 141 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI CHÂTEAU SAINT JEAN | 438 822 736 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI CIGALE (1) | 831 162 607 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI CLOS SAINT LOUIS (1) | 831 517 024 000 12 | ENTZHEIM (67) | 99% | 99% | IG | 1 |
| SCI DE LA BASSE ALSACE | 452 339 807 000 29 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DE LA TOUR | 442 949 574 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DE L'ARCHE | 531 147 577 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DE L'EHN | 441 981 107 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DE L'HERMITAGE | 477 956 775 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DE L'HORIZON | 452 090 624 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DE LITRE | 490 208 287 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DE L'OCEAN | 450 891 999 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DES BOSQUETS | 489 079 269 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DES HAUTS TREVOIS | 483 215 810 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DES SABLES | 450 892 138 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DES TILLEULS | 523 528 768 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DU CANAL | 802 008 243 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DU CHANOINE | 530 222 637 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DU LAC | 494 319 742 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DU MAINE | 477 956 130 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DU MOULIN | 454 045 261 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI DU PALAIS | 789 391 976 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI EGALITE | 453 032 880 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI FEUILLAGE (1) | 832 960 181 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI FOCH | 818 610 800 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI FRERE (1) | 829 000 231 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI GARRIGUE | 539 173 013 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |

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

IG = Intégration Globale

| 136 SOCIETES (suite) | | N° Siret | Siège | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|------------------------|--------------------|---------------|------------------|-------------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> | | | | | | |
| SCI | GREEN GARDEN | 532 650 595 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | GRENAT (1) | 833 611 239 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | HIRONDELLE (1) | 833 362 502 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | IROQUOIS (1) | 831 001 466 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LICORNE (1) | 833 677 230 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | JARDINS DE L'ORANGERIE | 520 311 804 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA CHARTREUSE | 423 399 989 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA CLE D'OR | 533 840 567 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA COLLINE | 504 863 481 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA FONTAINE | 482 201 506 000 29 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA FORET | 441 033 198 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | LA GRANDE ALLEE | 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 | 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 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 | L'AMANDIER | 818 389 413 000 19 | 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 (1) | 828 720 102 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | L'ORCHIDEE | 802 008 193 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | MESANGE (1) | 833 302 219 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG |
| SCI | MIRABELLE (1) | 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

| 136 SOCIETES (suite et fin) | N° Siret | Siège | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode | |
|---|------------------------|---------------|---------------|----------------|---------|---|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> | | | | | | |
| SCI ORANGERIE | (1) 830 572 574 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PARC | (1) 833 634 058 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PETIT PRINCE | (1) 832 983 613 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PROMENADE | (1) 833 605 173 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI RIVAGE | (1) 831 218 904 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI ZENITH | (1) 833 459 456 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI ODYSSEE | 433 221 371 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI CSI ORME | (1) 830 300 901 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PARC VENDOME | 484 201 223 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PECHEUR | 824 120 463 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PEUPLIERS | 822 913 836 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PINSAGUEL | 490 805 645 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PLAINE | (1) 829 000 249 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI PLEIN CIEL | 794 881 698 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI POETE | 752 264 762 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI ROYAL | 530 222 678 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI SAINT ANDRE | 490 989 845 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI SQUARE CHÂTEAU | 419 605 712 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI STRASBOURG | 824 120 471 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI SUD | 824 152 961 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI SUD OUEST | 822 051 934 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI THIBAUT | 489 140 939 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI VALLON | (1) 829 011 931 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI VERTE | 822 308 318 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI VIGNE | 824 447 775 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI VILLE | 824 122 956 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI VOSGES | 483 262 564 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945 | (1) 828 886 531 000 15 | NEULLY (92) | 49% | 50% | ME | 1 |
| SCCV SARCELLES - MONTFLEURY | (1) 828 837 088 000 16 | NEULLY (92) | 49% | 50% | ME | 1 |
| SCCV SCHILLIK | 813 975 877 000 24 | ENTZHEIM (67) | 49% | 50% | ME | 1 |
| SNC BELLEVUE | 479 409 708 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC BICHE | (1) 827 518 507 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC CAMPAGNE | 823 824 339 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC CHASSEUR | 753 949 130 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC DU LION | 523 528 750 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC GRES DES VOSGES | 434 728 390 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC JOFFRE | 481 295 350 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC LE COTEAU | 428 262 141 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC LES FLEURS | 804 644 532 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC LES POTIERS | 451 565 287 000 21 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC LES REMPARTS | 437 527 070 000 27 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC PENSEE | 823 825 955 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SNC VILLAGE | 499 012 573 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| <i>Sociétés de gestion</i> | | | | | | |
| SCI 14 JUILLET | 491 709 150 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI 12 AVENUE DES VOSGES | 395 279 771 000 20 | ENTZHEIM (67) | 99,96% | 99,96% | IG | 1 |
| SCI STRADIM SIEGE | 480 473 503 000 21 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |
| SCI TROYES SIEGE | 491 709 606 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100% | 100% | IG | 1 |

(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

| 14 SOCIETES | % Contrôle | SIRET | SIEGE SOCIAL | Capitaux propres 31-déc-17 en K€ | Résultat au 31-déc-17 en K€ |
|--------------------------|------------|--------------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|
| SCI DE LA MADELEINE | 100 | 442 035 358 000 13 | ENTZHEIM (67) | 11 | 9 |
| SCI DU CENTRE | 100 | 452 012 263 000 11 | ENTZHEIM (67) | -4 | -6 |
| SCI LE CHARME | 100 | 490 456 753 000 14 | ENTZHEIM (67) | -14 | -16 |
| SCI LES ALLEES VERTES | 100 | 505 127 308 000 11 | ENTZHEIM (67) | 0 | -2 |
| SCI LES PINS | 100 | 440 210 862 000 23 | ENTZHEIM (67) | 0 | -2 |
| SCI LILAS | 100 | 489 894 865 000 18 | ENTZHEIM (67) | 2 | 0 |
| SCI LOUISIANE | 100 | 401 561 121 000 21 | ENTZHEIM (67) | 0 | -2 |
| SCI MEDICIS | 100 | 449 104 090 000 13 | ENTZHEIM (67) | -5 | -7 |
| SCI RIVES DE LA MODER | 100 | 450 397 484 000 12 | ENTZHEIM (67) | 2 | 0 |
| SCI SCHLOSSMATT | 100 | 449 269 646 000 21 | ENTZHEIM (67) | 2 | 0 |
| SCI VILLA DU SUD | 100 | 449 288 588 000 14 | ENTZHEIM (67) | -4 | -6 |
| SNC FROMENTINE | 100 | 483 263 414 000 11 | ENTZHEIM (67) | -1 | -3 |
| SNC LA CLAIRIERE | 100 | 482 855 574 000 18 | ENTZHEIM (67) | -1 | -3 |
| SNC LES PORTES DE TROYES | 100 | 523 543 452 000 16 | ENTZHEIM (67) | -6 | -8 |

Les pertes sont reconnues dans les comptes sociaux des associés.

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

Vingt-cinq sociétés de promotion ont été créées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre.

La société Espace Transactions SARL a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine dans Espace Promotion SAS, et Habitat Service gestion SARL a fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine dans Habitat Service SARL.

Quatre sociétés précédemment exclues ont été radiées sur la période.

Enfin, dix 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 :

| | | |
|------|------------------------|--------------------|
| SCI | BALLON | 833 638 117 000 14 |
| SCI | CAPELLA | 833 456 841 000 18 |
| SCI | CIGALE | 831 162 607 000 12 |
| SCI | CLOS SAINT LOUIS | 831 517 024 000 12 |
| SCI | CSI ORME | 830 300 901 000 14 |
| SCI | FEUILLAGE | 832 960 181 000 10 |
| SCI | FRERE | 829 000 231 000 11 |
| SCI | GRENAT | 833 611 239 000 17 |
| SCI | HIRONDELLE | 833 362 502 000 19 |
| SCI | IROQUOIS | 831 001 466 000 18 |
| SCI | LIBERTE | 828 720 102 000 15 |
| SCI | LICORNE | 833 677 230 000 17 |
| SCI | MESANGE | 833 302 219 000 13 |
| SCI | MIRABELLE | 829 867 241 000 12 |
| SCI | ORANGERIE | 830 572 574 000 10 |
| SCI | PARC | 833 634 058 000 14 |
| SCI | PETIT PRINCE | 832 983 613 000 15 |
| SCI | PLAINE | 829 000 249 000 13 |
| SCI | PROMENADE | 833 605 173 000 16 |
| SCI | RIVAGE | 831 218 904 000 17 |
| SCI | VALLON | 829 011 931 000 13 |
| SCI | ZENITH | 833 459 456 000 12 |
| SCCV | SARCELLES - 8 MAI 1945 | 828 886 531 000 15 |
| SCCV | SARCELLES - MONTFLEURY | 828 837 088 000 16 |
| SNC | BICHE | 827 518 507 000 13 |

Sorties du périmètre du fait de leur mise en liquidation

| | | |
|-----|----------------------|--------------------|
| SCI | DU CENTRE | 452 012 263 000 11 |
| SCI | LE CHARME | 490 456 753 000 14 |
| SCI | LES ALLEES VERTES | 505 127 308 000 11 |
| SCI | LES PINS | 440 210 862 000 23 |
| SCI | LOUISIANE | 401 561 121 000 21 |
| SCI | MEDICIS | 449 104 090 000 13 |
| SCI | RIVES DE LA MODER | 450 397 484 000 12 |
| SNC | FROMENTINE | 483 263 414 000 11 |
| SNC | LA CLAIRIERE | 482 855 574 000 18 |
| SNC | LES PORTES DE TROYES | 523 543 452 000 16 |

Radiation de sociétés antérieurement consolidées

| | | |
|-----|--------------|--------------------|
| SCI | DES DAMES | 484 579 404 000 19 |
| SCI | LES JARDINS | 434 742 524 000 11 |
| SCI | ATLANTIQUE | 488 287 152 000 18 |
| SCI | VILLA SQUARE | 423 399 864 000 10 |

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 123 sociétés à 136 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

Aucune prise de participation et aucune cession n'est intervenue sur les sociétés détenues modifiant les pourcentage d'intérêts.

3.2 - Informations relatives aux changements comptables

Note 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2017 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 2017 et ceux du 31 décembre 2016.



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 31/12/2016 | Acquisitions | Cessions | Variation de % d'intérêts | Variation de périmètre | Valeur brute 31/12/2017 |
|--|----------------------------|--------------|-------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| ECARTS D'ACQUISITION | 1 718 | 0 | | | | 1 718 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 356 | 14 | 0 | 0 | -3 | 367 |
| Licences | 113 | 14 | 0 | | -3 | 124 |
| Droit au bail | 30 | | | | | 30 |
| Fonds commercial | 213 | | | | | 213 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 5 065 | 87 | -1 | 0 | -15 | 5 136 |
| Terrain | 0 | | | | | 0 |
| Terrain en crédit-bail * | 415 | | | | | 415 |
| Construction | 102 | | | | | 102 |
| Construction en crédit-bail * | 3 785 | | | | | 3 785 |
| Installations techniques | 52 | | | | | 52 |
| Autres immobilisations corporelles | 711 | 87 | -1 | | -15 | 782 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 864 | 499 | -253 | 0 | -28 | 1 082 |
| Titres de participations | 16 | 47 | -8 | | -28 | 27 |
| Autres titres immobilisés | 16 | | -1 | | | 15 |
| Créances sur participations | 666 | 434 | -240 | | | 860 |
| Dépôts et cautionnements | 166 | 18 | -4 | | | 180 |
| TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E) | 257 | 1 067 | | | 1 | 1 325 |
| TOTAUX | 8 260 | 1 667 | -254 | 0 | -45 | 9 628 |

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

Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

| AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF | Montants au 31/12/2016 | Dotations | Reprises | Variation de périmètre | Montants au 31/12/2017 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| ECARTS D'ACQUISITION | 1 718 | 0 | | | 1 718 |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 101 | 9 | 0 | -3 | 107 |
| Licences | 101 | 9 | | -3 | 107 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 3 235 | 224 | -1 | -15 | 3 443 |
| Construction | 99 | 1 | | | 100 |
| Construction en crédit-bail | 2 463 | 173 | | | 2 636 |
| Installations techniques | 52 | | | | 52 |
| Autres immobilisations corporelles | 621 | 50 | -1 | -15 | 655 |
| TOTAUX | 5 054 | 233 | -1 | -18 | 5 268 |

Rapprochement avec compte de résultat

| | |
|---|------------|
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 233 |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | 0 |
| Dotations sur actif immobilisé | 233 |

Note 4.1.3 - Titres de participations

| TITRES DE PARTICIPATIONS | Montants brut au 31/12/2016 | Création Acquisition | Cession Liquidation | Variation périmètre ou ME | Montants brut au 31/12/2017 | Prov. | Montants nets au 31/12/2017 | Montants nets au 31/12/2016 |
|---|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i> | | | | | | | | |
| SNC BICHE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI LIBERTE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI VALLON | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI FRERE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI PLAINE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI MIRABELLE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI ORME | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY | | 1 | | -1 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI SARCELLES - RUE 8 MAI 1945 | | 1 | | -1 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI ORANGERIE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI IROQUOIS | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI CIGALE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI RIVAGE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI CLOS SAINT LOUIS | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI FEUILLAGE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI PETIT PRINCE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI MESANGE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI HIRONDELLE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI GRENAT | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI ZENITH | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI CAPELLA | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI PROMENADE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI BALLON | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI LICORNE | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| SCI PARC | | 2 | | -2 | 0 | | 0 | 0 |
| <i>Sociétés déconsolidées du fait de mise en dissolution</i> | | | | | | | | |
| SCI LOUISIANE | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SCI LES PINS | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SCI RIVES DE LA MODER | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SCI MEDICIS | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SCI DU CENTRE | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SCI FROMENTINE | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SNC LA CLAIRIERE | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SCI LE CHARME | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SCI LES ALLEES VERTES | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| SNC LES PORTES DE TROYES | | | | 2 | 2 | | 2 | 0 |
| <i>Sociétés non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i> | | | | | | | | |
| SCI MADELEINE | 2 | | | | 2 | | 2 | 2 |
| SCI LILAS | 2 | | | | 2 | | 2 | 2 |
| SCI SCHLOSSMATT | 2 | | | | 2 | | 2 | 2 |
| SCI VILLA DU SUD | 2 | | | | 2 | | 2 | 2 |
| <i>Sociétés non consolidées au B.O. liquidées en cours de période</i> | | | | | | | | |
| SCI ATLANTIQUE | 2 | | -2 | | 0 | | 0 | 2 |
| SCI LES JARDINS | 2 | | -2 | | 0 | | 0 | 2 |
| SCI DES DAMES | 2 | | -2 | | 0 | | 0 | 2 |
| SCI VILLA DU SQUARE | 1 | | -1 | | 0 | | 0 | 1 |
| TOTAUX | 15 | 48 | -7 | -28 | 28 | 0 | 28 | 15 |

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

Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

| SOCIETES INTEGREES PAR MIS EN EQUIVALENCE | % de contrôle | % de d'intérêt | Capitaux | dont | Capitaux | dont |
|--|------------------|-------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| | | | Propres au 30/11/17 | Résultat net 2017 | Propres au 30/11/16 | Résultat 2016 |
| SCI GRANDE ALLEE | 49% | 50% | 2 133 | 2 132 | 533 | 529 |
| SCI LAC (ex HOUBLONNIERE) | 49% | 50% | 538 | 536 | 3 | 1 |
| SCCV SCHILLIK | 49% | 50% | -25 | -26 | -19 | -20 |
| SCCV SARCELLES - MONTFLEURY | 49% | 50% | 1 | 0 | | |
| SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945 | 49% | 50% | 1 | 0 | | |
| Résultats mis en équivalence | | | | 1 321 | | 255 |

| Données sociales au 30/11/17 | Chiffre | Résultat | Stocks | dettes |
|------------------------------|------------|--------------|---------|--------|
| | d'affaires | exploitation | encours | fin. |
| SCI GRANDE ALLEE | 23 791 | 3 138 | 3 529 | 0 |
| SCI LAC (ex HOUBLONNIERE) | 15 906 | 803 | 2 865 | 0 |
| SCCV SCHILLIK | 1 314 | -61 | 3 934 | 38 |
| SCCV SARCELLES - MONTFLEURY | | | | |
| SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945 | | | | |

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

| STOCKS | Montants | Dépréciation | Montants | Montants |
|---|------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| | bruts au 31/12/2017 | | nets au 31/12/2017 | nets au 31/12/2016 |
| STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION | 84 088 | 2 405 | 81 683 | 80 652 |
| Constructions en cours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente | 80 228 | 792 | 79 436 | 79 013 |
| Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs. | 246 | 58 | 188 | 202 |
| Prestations de services | 3 614 | 1 555 | 2 059 | 1 437 |
| STOCK DE PRODUITS FINIS | 171 | 62 | 109 | 110 |
| Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾ | | | | |
| STOCK DE MARCHANDISES | 1 585 | 686 | 899 | 210 |
| Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens. | | | | |
| Total des stocks | 85 844 | 3 153 | 82 691 | 80 972 |

⁽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 fini correspond donc uniquement à des lots accessoires invendus, tels garages ou parkings de bâtiments dont l'intégralité des lots principaux ont été commercialisés et livrés.

Note 4.1.6 - Créances

| CREANCES | Montants | Dépréciation | Montants | Échéances | |
|--|------------------------|--------------|-----------------------|---------------|------------|
| | bruts au 31/12/2017 | | nets au 31/12/2017 | à - 1 an | à + 1 an |
| CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE | 1 040 | 0 | 1 040 | 890 | 150 |
| Créances rattachées à des participations | 860 | | 860 | 860 | |
| Dépôts et cautionnements | 180 | | 180 | 30 | 150 |
| CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES | 44 595 | 51 | 44 544 | 44 534 | 61 |
| Créances clients | 44 595 | 51 | 44 544 | 44 534 | 61 |
| AUTRES CREANCES | 11 057 | 3 | 11 054 | 11 057 | 0 |
| Avances et acomptes | 502 | | 502 | 502 | |
| Créances sociales | 9 | | 9 | 9 | |
| Impôt sur les sociétés | 871 | | 871 | 871 | |
| Impôt différé net | 0 | | 0 | 0 | |
| Autres créances fiscales (hors IS) | 9 606 | | 9 606 | 9 606 | |
| Groupe et associés | 0 | | 0 | 0 | |
| Débiteurs divers | 69 | 3 | 66 | 69 | |
| COMPTES DE REGULARISATION | 232 | | 232 | 232 | |
| Charges constatés d'avance | 232 | | 232 | 232 | |
| TOTAUX | 56 924 | 54 | 56 870 | 56 713 | 211 |

| CREANCES | Montants | Dépréciation | Montants | Échéances | |
|--|------------------------|--------------|-----------------------|---------------|------------|
| | bruts au 31/12/2016 | | nets au 31/12/2016 | à - 1 an | à + 1 an |
| CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE | 847 | 0 | 847 | 688 | 159 |
| Créances rattachées à des participations | 666 | | 666 | 666 | |
| Autres immobilisations financières | 181 | | 181 | 22 | 159 |
| CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES | 42 051 | 67 | 41 984 | 41 971 | 80 |
| Créances clients | 42 051 | 67 | 41 984 | 41 971 | 80 |
| AUTRES CREANCES | 9 428 | 4 | 9 424 | 9 428 | 0 |
| 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 | |
| COMPTES DE REGULARISATION | 371 | | 371 | 371 | |
| Charges constatés d'avance | 371 | | 371 | 371 | |
| TOTAUX | 52 697 | 71 | 52 626 | 52 458 | 239 |

Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | Montants | Montants |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| | au 31/12/2017 | au 31/12/2016 |
| FRAIS GENERAUX | 232 | 371 |

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

| Disponibilités et VMP | Montants | Montants |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | au 31/12/2017 | au 31/12/2016 |
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | 0 | 0 |
| DISPONIBILITES | 10 256 | 8 089 |
| Total du poste | 10 256 | 8 089 |

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

| | Montants au 31/12/2016 | Dotations | Reprises utilisées | Reprises non utilisées | Var valeur Titres M.E.Q. | Variation de périmètre | Montants au 31/12/2017 |
|---|------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| PROVISIONS | 1 226 | 385 | -323 | -13 | 0 | 0 | 1 275 |
| Indemnités de Fin de Carrières | 664 | 103 | | | | | 767 |
| Situations nettes des filiales non conso. | 0 | 17 | | | | | 17 |
| Terminaison chantier | 386 | 251 | -231 | | | | 406 |
| Autres provisions | 176 | 14 | -92 | -13 | | | 85 |
| DEPRECIATIONS | 1 628 | 2 745 | -741 | -257 | 0 | -6 | 3 369 |
| Immobilisations incorporelles | | | | | | | |
| <i>Fonds commercial</i> | 163 | | | | | | 163 |
| Immobilisations financières | | | | | | | |
| <i>Créances sur participations</i> | 0 | | | | | | 0 |
| Stocks | | | | | | | |
| <i>Encours Promotion</i> | 1 274 | 2 034 | -661 | -242 | | | 2 405 |
| <i>Marchands de biens</i> | 47 | 686 | -47 | | | | 686 |
| <i>Autres stocks</i> | 72 | | -6 | | | -5 | 61 |
| Créances clients | 68 | 25 | -26 | -15 | | -1 | 51 |
| Autres créances | 4 | | -1 | | | | 3 |
| Valeur mobilières de placement | 0 | | | | | | 0 |
| TOTAUX | 2 854 | 3 130 | -1 064 | -270 | 0 | -6 | 4 644 |

Rapprochement avec compte de résultat

| | | |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Dotations et reprises : | 3 130 | -1 334 |
| Exploitation | 3 113 | -1 334 |
| Financier | 17 | 0 |
| Exceptionnel | 0 | 0 |

Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats

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

| | au 31/12/17 | | | au |
|--|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | Ent. intégrées | Stes ME | Total | 31-déc-16 |
| Résultat net des entreprises intégrées | 1 392 | 1 321 | 2 713 | 2 603 |
| Détail de la charge d'impôt constatée | | | | |
| Impôt exigible | -397 | -661 | -1 058 | -1 071 |
| Impôt différé | -394 | 0 | -394 | -369 |
| Charge d'impôt constatée | -791 | -661 | -1 452 | -1 440 |
| Résultat avant impôt | 2 183 | 1 982 | 4 165 | 4 043 |
| Charge d'impôt théorique | -728 | -661 | -1 389 | -1 347 |
| Charges définitivement non déductibles | -131 | | -131 | -90 |
| Produits définitivement non imposables | 49 | | 49 | 8 |
| Fiscalisation des profits des sociétés non consolidées | 46 | | 46 | 0 |
| Crédit d'impôt et taxe additionnelle | -27 | | -27 | -11 |
| Autres | | | 0 | 0 |
| Charge d'impôt constatée | -791 | -661 | -1 452 | -1 440 |

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 2016.

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

| MONTANTS AVANT COMPENSATION | Montants au 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| IMPOTS DIFFERES ACTIFS | 761 | 603 |
| Marges internes en stock | 371 | 253 |
| Report déficitaires | | |
| Provision Indemnités Fin de Carrières | 255 | 221 |
| Décalages temporaires | 135 | 129 |
| IMPOTS DIFFERES PASSIFS | 1 721 | 1 168 |
| Décalages temporaires | | |
| <i>Stock de frais financiers</i> | 337 | 390 |
| <i>Amortissements dérogatoires</i> | 0 | 0 |
| <i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i> | 1 126 | 598 |
| Crédit-bail | 258 | 180 |
| IMPOTS DIFFERES NETS | -960 | -565 |
| VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Produit) | -395 | |

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 31/12/2017 | Échéances | | |
|--|------------------------|---------------|------------|-----------|
| | | à - 1 an | à + 1 an | à + 5 ans |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | | | | |
| <i>AUTRES</i> | 1 031 | 364 | 667 | 0 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 238 | 184 | 54 | 0 |
| Dettes financières de crédit bail | 793 | 180 | 613 | 0 |
| <i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾</i> | 30 165 | (1) | (1) | |
| FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 40 649 | 40 649 | | |
| AUTRES DETTES | 12 960 | 12 960 | | |
| DETTES FINANCIERES DIVERSES | 401 | 401 | | |
| AVANCES & ACOMPTES RECUS | 3 | 3 | | |
| FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION | 27 | 27 | | |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES | | | | |
| Dettes sociales | 2 271 | 2 271 | | |
| Impôt sur les bénéfices | 0 | 0 | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement | 10 126 | 10 126 | | |
| CREDITEURS DIVERS | 132 | 132 | | |
| PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | 44 240 | 44 240 | | |
| TOTAUX | 129 045 | 98 213 | 667 | 0 |

⁽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 31/12/2016 | Échéances | | |
|---|------------------------|---------------|------------|------------|
| | | à - 1 an | à + 1 an | à + 5 ans |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | | | | |
| CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾ | 24 529 | (1) | (1) | |
| AUTRES | 1 534 | 570 | 745 | 219 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 337 | 167 | 170 | 0 |
| Dettes financières de crédit-bail | 1 197 | 403 | 575 | 219 |
| FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES | 40 366 | 40 366 | | |
| AUTRES DETTES | 13 399 | 13 399 | | |
| DETTES FINANCIERES DIVERSES | 662 | 662 | | |
| AVANCES & ACOMPTES RECUS | 24 | 24 | | |
| FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION | 15 | 15 | | |
| DETTES FISCALES 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 | | |
| PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | 42 273 | 42 273 | | |
| TOTAUX | 122 101 | 96 608 | 745 | 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 31/12/2017 |
|---|------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | au 31/12/2016 | Souscription Rembours. | | |
| EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT | | | | |
| EMPRUNTS | 1 534 | 82 | -585 | 1 031 |
| Emprunts | 337 | 82 | -181 | 238 |
| Dettes financières de crédit-bail | 1 197 | | -404 | 793 |
| CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. | 24 529 | 16 914 | -11 278 | 30 165 |
| Concours bancaires courants (C.B.C) | 561 | 352 | -1 | 912 |
| Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾ | 23 968 | 16 562 | -11 277 | 29 253 |
| DETTES FINANCIERES DIVERSES | 662 | 618 | -879 | 401 |
| Comptes courants d'associés | 256 | 618 | -585 | 289 |
| Comptes courants des filiales | 406 | | -294 | 112 |
| TOTAUX | 26 725 | 17 614 | -12 742 | 31 597 |

(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 31/12/17 | détails | au 31/12/16 |
| Cautions : | | 14 702 | | 19 391 |
| aux crédits de promotions et de lotissements non tirés | 13 835 | | 18 367 | |
| aux concours bancaires des filiales | 0 | | 0 | |
| à des financements de travaux d'aménagement | 0 | | 150 | |
| à des financements de biens d'équipement | 867 | | 874 | |
| Nantissements de fonds de commerce | 0 | 150 | | 150 |
| Nantissement de SICAV monétaire | 0 | 0 | | 0 |
| Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier | 0 | 0 | | 0 |
| Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives | 27 269 | 26 945 | | 18 750 |
| Engagement d'acquisition de terrain réciproque | 0 | 0 | | 0 |
| ENGAGEMENTS RECUS | | Montants | | Montants |
| | | au | | au |
| | | 31/12/17 | | 31/12/16 |
| Garanties des activités de transactions | 0 | 0 | | 0 |
| Garanties des activités de gestion immobilière | 0 | 190 | | 190 |
| Promesses de vente de terrain à bâtir | 26 924 | 24 200 | | 21 122 |
| Engagement de vente de terrain réciproque | | 0 | | 0 |
| DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES | | Montants | | Montants |
| | | au | | au |
| | | 31/12/17 | | 31/12/16 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 68 | 0 | | 0 |
| Crédit d'accompagnement des promotions | 28 309 | 23 114 | | 21 638 |

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-17 | Montants 31-déc-16 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Valeur d'origine | 910 | 921 |
| Amortissements : | | |
| cumul des ex. antérieurs | 309 | 93 |
| dotation de l'exercice | 187 | 170 |
| Valeur résiduelle | 108 | 97 |
| Valeur nette comptable | 522 | 755 |
| Redevances payées : | | |
| cumul des ex. antérieurs | 310 | 116 |
| Redevances de l'exercice | 236 | 194 |
| Redevances restant à payer : | | |
| à un an au plus | 222 | 237 |
| à plus d'un an et cinq ans au plus | 348 | 521 |
| à plus de cinq ans | | |
| Montant pris en charge dans l'exercice : | 236 | 194 |
| Redevance de location avec option d'achat | 236 | 194 |

4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

| | Année 2017 | Année 2016 |
|---|---------------|---------------|
| VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS | 82 478 | 75 509 |
| PRESTATIONS DE SERVICES | 3 190 | 5 463 |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS | 199 | 190 |
| VENTES DE TERRAINS A BATIR | 0 | 0 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE | 85 867 | 81 162 |

Note 4.2.2 – Achats consommés

| | Montants au 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Production stockée | -2 296 | 1 486 |
| Achats consommés | 63 181 | 55 919 |
| Variation de stocks de marchandises | -1 190 | 104 |
| Achats de marchandises | 1 446 | 92 |
| Achats matières premières et autres appro. | -34 | -1 |
| Achats d'études et prestations de services | 62 692 | 55 447 |
| Achats non stockés, matériel et fournitures | 267 | 277 |
| Autres services extérieurs | 8 061 | 7 242 |
| Personnel extérieur à l'entreprise | 2 | 39 |
| Rém. d'intermédiaires et honoraires | 3 857 | 2 852 |
| Publicité, publications, relations publiques | 2 351 | 2 674 |
| Déplacement, missions & réceptions | 273 | 339 |
| Frais postaux & télécommunications | 183 | 175 |
| Services bancaires & assimilés | 1 360 | 1 126 |
| Autres services - Divers | 35 | 37 |
| Services extérieurs | 1 817 | 1 593 |
| Locations immobilières | 58 | 52 |
| Locations | 789 | 821 |
| Charges locatives et de copropriété | 176 | 85 |
| Entretiens et réparations | 256 | 226 |
| Primes d'assurance | 400 | 399 |
| Services extérieurs - divers | 138 | 10 |
| ACHATS CONSOMMES | 70 763 | 66 240 |

Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

| | au 31/12/2017 | au 31/12/2016 |
|---|------------------|------------------|
| Charges de personnel | 10 544 | 10 643 |
| Salaires et traitements | 7 332 | 7 453 |
| Charges sociales | 3 212 | 3 190 |
| Effectifs retraités des personnes multi-employeurs | 108 | 111 |
| dont cadres | 30 | 26 |

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

| Reprise de dépréciations et de provisions | Montants au 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 | Renvoi aux notes |
|--|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Stocks | 957 | 1 336 | |
| Autres actifs circulants | 42 | 21 | |
| Provision risques et charges exploitation | 335 | 203 | |
| Provision risques et charges financières | | | |
| Provision risques et charges exceptionnelles | | | |
| Total | 1 334 | 1 560 | 4.1.9 |
| dont exploitation | 1 334 | 1 560 | |
| dont financières | 0 | 0 | 4.2.5 |
| dont exceptionnelles | 0 | 0 | 4.2.6 |

| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | Montants au 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 | Renvoi aux notes |
|---|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Amortissements immobilisation incorporelles | 9 | 14 | 4.1.2 |
| Amortissements immobilisation corporelles | 51 | 50 | " |
| Amortissements crédit-bail | 173 | 184 | " |
| Dépréciation des stocks | 2 720 | 859 | 4.1.9 |
| Dépréciation des autres actifs circulants | 25 | 25 | " |
| Provision risques et charges exploitation | 265 | 322 | 4.1.9 |
| Provision risques et charges exploitation (IFC) | 103 | 133 | |
| Provision risques et charges financières | 17 | | |
| Total | 3 363 | 1 587 | |
| dont exploitation | 3 346 | 1 587 | |
| dont financières | 17 | 0 | 4.2.5 |
| dont exceptionnelles | 0 | 0 | 4.2.6 |

Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

| | Montants au 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| RESULTAT NET FINANCIER | | |
| Revenus nets de participations | 212 | 148 |
| Intérêts sur créances commerciales | 16 | 3 |
| Intérêts et charges assimilées | | |
| <i>sur emprunts et découverts bancaires</i> | -63 | -73 |
| <i>sur crédits terrain et accompagnement *</i> | -77 | -67 |
| <i>sur crédits baux</i> | -8 | -12 |
| Dotations aux provisions | -16 | 0 |
| Reprises de provisions | 0 | 0 |
| Autres produits et charges | 0 | 0 |
| RESULTAT FINANCIER | 64 | -1 |
| * Charges financières intégrées au coût de production | 450 | 504 |

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

Au 31 décembre 2017, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1.20% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,44 % au 31 décembre 2016.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

| Détaillé | Montants au 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| PRODUITS EXCEPTIONNEL | 18 | 193 |
| Opération de gestion | 0 | 0 |
| Opération en capital | | |
| <i>Cession d'actif incorporel</i> | 0 | |
| <i>Cession d'actif corporel</i> | 0 | 182 |
| <i>Cessions de titres de participations</i> | 18 | 11 |
| Autres reprises exceptionnelles | | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | -16 | -72 |
| Opération de gestion | | |
| Opération en capital | | |
| <i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i> | 0 | |
| <i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i> | 0 | -61 |
| <i>VNC des titres cédés</i> | -16 | -11 |
| <i>VNC des autres immobilisations financières</i> | | |
| Dotations aux provisions exceptionnelles | 0 | 0 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 2 | 121 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS | 1 | 81 |

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 2017 | Grand Est | Pays de la Loire | Ile de France | Midi Pyrénées | Totaux |
|---|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS | 46 152 | 8 362 | 21 024 | 6 940 | 82 478 |
| PRESTATIONS DE SERVICES | 2 989 | 43 | 152 | 6 | 3 190 |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS | 127 | | 72 | | 199 |
| VENTES DE TERRAINS A BATIR | | | | | 0 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2017 | 49 268 | 8 405 | 21 248 | 6 946 | 85 867 |

| Répartition géographique par zone d'influence 2016 | Grand Est | 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 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2016 | 57 698 | 5 216 | 12 864 | 5 384 | 81 162 |

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

| | Grand Est | Pays de la Loire | Ile de France | Midi - Pyrénées | Totaux |
|------------------------------|-----------|------------------|---------------|-----------------|--------|
| RESULTAT D'EXPLOITATION 2017 | 1 988 | 312 | 290 | -472 | 2 118 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION 2016 | 4 187 | 42 | -551 | -137 | 3 541 |

Note 5.1.3 - Effectifs

| | Grand Est | Pays de la Loire | Ile de France | Midi - Pyrénées | Total |
|-------------------------------|-----------|------------------|---------------|-----------------|-------|
| EFFECTIF au 31-12-2017 | 82 | 7 | 12 | 7 | 108 |
| <i>dont cadres</i> | 25 | 2 | 2 | 1 | 30 |
| EFFECTIF au 31-12-2016 | 78 | 10 | 17 | 6 | 111 |
| <i>dont cadres</i> | 20 | 2 | 3 | 1 | 26 |

Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

| ACTIF IMMOBILISE BRUT | Alsace | Pays de la Loire | Ile de France | Midi - Pyrénées | Totaux |
|---|--------------|------------------|---------------|-----------------|--------------|
| Ecart d'acquisition ⁽¹⁾ | 1 718 | | | | 1 718 |
| Immobilisation incorporelles | 323 | 1 | 11 | 32 | 367 |
| Immobilisation corporelles | 476 | 153 | 192 | 115 | 936 |
| Immobilisation corporelles en crédit-bail | 3 400 | | 800 | | 4 200 |
| Immobilisations financières | 1 014 | 10 | 38 | 20 | 1 082 |
| Titres mis en équivalence | 1 325 | | | | 1 325 |
| TOTAL ACTIF 2017 | 8 256 | 164 | 1 041 | 167 | 9 628 |
| TOTAL ACTIF 2016 | 6 915 | 164 | 1 032 | 149 | 8 260 |

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

5.2 - Autres informations

Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'événements post-clôture d'importance significative qui n'ont pas donné lieu à un enregistrement au bilan et au compte de résultat du 31 décembre 2017.

Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

| | 31-déc-17 | % CA | 31-déc-16 | % CA |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| CHIFFRE D'AFFAIRES | 85 867 | | 81 161 | |
| Production stockée | 2 296 | | -1 485 | |
| PRODUCTION DE L'EXERCICE | 88 163 | | 79 676 | |
| Coût d'achat des marchandises vendues | -62 914 | | -55 643 | |
| MARGE BRUTE | 25 249 | 29,4% | 24 033 | 29,6% |
| Consommations en provenance de tiers | -10 146 | | -9 113 | |
| VALEUR AJOUTEE | 15 103 | 17,6% | 14 920 | 18,4% |
| Subventions d'exploitation | 8 | | 8 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | -542 | | -642 | |
| Charges de personnel | -10 544 | | -10 643 | |
| Transferts de charges | 156 | | 50 | |
| Autres produits | 103 | | 49 | |
| Autres charges | -155 | | -173 | |
| EBITDA | 4 129 | 4,8% | 3 569 | 4,4% |
| Reprise de provisions | 1 334 | | 1 560 | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | -3 346 | | -1 587 | |
| EBIT | 2 117 | 2,5% | 3 542 | 4,4% |
| RESULTAT FINANCIER | 64 | | -1 | |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOT | 2 181 | 2,5% | 3 541 | 4,4% |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 2 | | 120 | |
| Impôt sur les bénéfices | -397 | | -945 | |
| Impôts différés | -394 | | -369 | |
| RESULTAT NET des sociétés intégrées | 1 392 | | 2 347 | |
| Résultat sociétés MEQ | 1 321 | | 255 | |
| Amortissement des écarts d'acquisition | 0 | | 0 | |
| RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE | 2 713 | 3,2% | 2 602 | 3,2% |
| Part du groupe | 2 711 | | 2 602 | |
| Part des minoritaires | 2 | | 0 | |
| produits de cession d'éléments d'actif | 18 | | 192 | |
| valeur comptable des éléments d'actif cédés | -16 | | -72 | |
| RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE | 2 | | 120 | |

Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

| | KPMG Audit | | | | HANS & ASSOCIES AUDIT | | | |
|--|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|-----------|-------------|-------------|
| | Montants HT | | % | | Montants HT | | % | |
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| AUDIT | | | | | | | | |
| Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés | | | | | | | | |
| <i>Stradim Espace Finances SA</i> | 40 | 40 | 100% | 100% | 50 | 50 | 77% | 74% |
| <i>Filiales intégrés globalement</i> | | | | | 15 | 18 | 23% | 26% |
| 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 | 40 | 100% | 100% | 65 | 68 | 100% | 100% |
| AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT | | | | | | | | |
| Juridique, fiscal et social | | | | | | | | |
| Autres | | | | | | | | |
| Sous-total autres prestations | 0 | 0 | 0% | 0% | 0 | 0 | 0% | 0% |
| TOTAL | 40 | 40 | 100% | 100% | 65 | 68 | 100% | 100% |

Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées

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

Note 5.2.5 - Passif éventuel

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

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

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

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

Le jugement n'est cependant pas exécutoire et un appel a été interjeté en date du 8 février 2016.

La Direction a souhaité provisionner ce litige à hauteur de 150 000 euros hors taxes à fin 2017, dont 40 000 euros en 2017.



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 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Stocks et encours | -1 725 | 1 477 |
| Créances clients et comptes rattachés | -2 561 | -10 244 |
| Créances sociales et fiscales | -744 | -562 |
| Autres créances | -886 | 44 |
| Charges constatées d'avance | 140 | -2 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 282 | 4 715 |
| Dettes sociales et fiscales | -109 | 2 678 |
| Autres dettes | -68 | 96 |
| Produits constatés d'avance | 1 967 | 10 472 |
| Variation du B.F.R. lié à l'activité | -3 704 | 8 674 |

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 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts | 83 | 0 |
| Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB | 0 | 0 |
| Augmentation nette des crédits d'accompagnements | 16 563 | 9 144 |
| Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts | 16 646 | 9 144 |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts | -182 | -258 |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB | -404 | -389 |
| Diminution nette des crédits d'accompagnements | -11 277 | -16 030 |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts | -11 863 | -16 677 |

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 31/12/2017 | Montants au 31/12/2016 | Montants au 31/12/2015 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| AUTRES VALEURS MOBILIERES | 0 | 0 | 0 |
| DISPONIBILITES | 10 256 | 8 089 | 5 051 |
| EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT | | | |
| Concours bancaires courants | 912 | 561 | 997 |
| TRESORERIE NETTE | 9 344 | 7 528 | 4 054 |
| Variation nette de la trésorerie | 1 816 | 3 474 | |