



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



Hans et Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.
**Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2018
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 41 pages
Référence : FP-192-021



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 2018

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 2018 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 2018 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 à la reconnaissance du chiffre d'affaires, 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 des comptes consolidés 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires 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 23 avril 2019

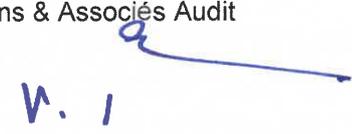
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Frédéric Piquet
Associé

Schiltigheim, le 23 avril 2019

Hans & Associés Audit



V. I
Vincent Roeck
Associé

BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Exercice 31-déc-18	Exercice 31-déc-17	Renvoi aux notes
ACTIF IMMOBILISE	9 955 230	5 625 129	4 330 101	4 195 468	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	368 759	299 102	69 657	95 363	
Immobilisations corporelles	5 537 103	3 607 763	1 929 340	1 693 450	
Immobilisations financières	1 251 736		1 251 736	1 082 092	
Titres mis en équivalence	1 079 368		1 079 368	1 324 563	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	183 089 022	2 365 963	180 723 059	148 777 383	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	108 458 389	1 594 210	106 864 179	81 683 217	
Marchands de biens	1 854 802	684 220	1 170 582	898 400	
Autres stocks	584 626	21 998	562 628	109 832	
Clients et comptes rattachés	52 262 471	62 058	52 200 413	44 544 357	4.1.6
Autres créances	12 052 333	3 477	12 048 856	11 054 026	
Charges constatées d'avance	350 022		350 022	231 807	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	7 526 379		7 526 379	10 255 744	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	193 044 252	7 991 092	185 053 160	152 972 851	

	Exercice 31-déc-18	Exercice 31-déc-17	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)	23 154 977	21 677 933	p.7
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes	0	0	
Réserves	8 749 792	6 966 512	
Résultat consolidé	2 405 185	2 711 421	
INTERETS MINORITAIRES	18 187	15 029	1.3.10
IMPOTS DIFFERES	404 762	959 243	4.1.10
PROVISIONS	1 267 472	1 275 199	4.1.9
DETTES	160 207 762	129 045 447	4.1.11
Emprunts et dettes financières			
Dettes financières de crédit bail & autres emprunts	1 171 104	1 030 951	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires	49 732 532	30 165 708	
Fournisseurs et comptes rattachés	42 593 805	40 648 659	
Autres dettes	15 098 128	12 960 404	
Produits constatés d'avance	51 612 193	44 239 725	
TOTAL DU PASSIF	185 053 160	152 972 851	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en Euros)

	Exercice 31-déc-18 12 mois	Exercice 31-déc-17 12 mois	<i>Renvoi aux notes</i>
CHIFFRE D'AFFAIRES	75 245 061	85 866 619	4.2.1
Subvention d'exploitation	500	8 331	
Autres produits d'exploitation	127 858	103 104	
Achats consommés	-61 197 005	-70 764 235	4.2.2
Charges de personnel	-11 406 210	-10 544 026	4.2.3
Autres charges d'exploitation	-220 912	-154 685	
Impôts et taxes	-849 754	-541 516	
Reprises de provisions	2 463 374	1 334 017	4.2.4
Transferts de charges	188 536	156 005	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisic	-1 827 390	-3 346 201	4.2.4
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 524 058	2 117 413	5.1.2
Quote-part de résultat des opérations faites en communs			
Charges et produits financiers	-223 027	64 304	4.2.5
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES	2 301 031	2 181 717	
Charges et produits exceptionnels	-198 036	2 096	4.2.6
Impôts exigibles sur les résultats	-1 323 220	-397 458	4.1.10
Impôts différés sur les résultats	554 481	-394 241	4.1.10
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES	1 334 256	1 392 114	
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	1 075 448	1 321 134	4.1.4
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0	0	1.2.2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 409 704	2 713 248	
Intérêts minoritaires	4 519	1 829	1.3.10
RESULTAT NET (Part Groupe)	2 405 185	2 711 419	
Résultat par action (en Euro)	0,70	0,79	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-18	Exercice 31-déc-17	<i>Renvois aux notes</i>
ACTIVITE			
° Résultat net des sociétés intégrées	1 334	1 392	
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants	189	283	
Variation des impôts différés	-554	394	
Plus et moins values de cession	-87	-2	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	882	2 067	
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-23 882	-3 704	6.1
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1 321	255	
° Incidence des changements d'intérêts			
° Incidence des variations de périmètre	-2	5	
Flux de trésorerie liés à l'activité	-21 681	-1 377	
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations	-816	-356	
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations	298	10	
° Incidence des variations de périmètre	30	27	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-488	-319	
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-929	-860	
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-1	0	
° Incidence des variations de périmètre	0	-149	
° Variation nette des comptes courants	662	-262	
° Emissions d'emprunts	29 827	16 646	6.2
° Remboursements d'emprunts	-9 889	-11 863	6.2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	19 670	3 512	
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture	9 344	7 528	
° Trésorerie de clôture	6 845	9 344	
Variation de trésorerie	-2 499	1 816	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 31/12/16	6 000	0	11 373	2 602	19 975	14
Affectation du résultat 2016			2 602	-2 602	0	
Augmentation de capital par inc. reserves	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
Affectation du résultat 2017			2 711	-2 711		
Augmentation de capital par inc. reserves						
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

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°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 31 décembre 2018 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2017.

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 résultat*a) Opérations internes retraitées*

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

Il s'agit principalement :

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

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

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

Note 1.3.15 - Réévaluation

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

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

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

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

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

Les contrats de crédits baux et de location avec option d'achat considérés comme individuellement non significatifs, ne sont pas retraités, et figurent en engagements hors bilan (*c.f. note 4.1.12 b*).



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

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

A compter du 1^{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 2018 sont les suivantes : inflation nulle, évolution des salaires 1% et taux d'actualisation 1,57% contre 1,30% en 2017.

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

	152 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	AUGUSTE	(1) 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	(1) 843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BOURGEOIS	(1) 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	CHANTEREINE	(1) 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	CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	COLETTE	(1) 844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	COLOMBAGE	(1) 841 351 554 000 16	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	(1) 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	CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGOGNE	(1) 844 608 042 000 17	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	(1) 844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)			
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

152 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	LICORNE	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 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	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	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	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

152 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
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 PASSAGE (1)	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLAGE (1)	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ODYSSEE	433 221 371 000 35	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CSI ORME	830 300 901 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PARC VENDOME	484 201 223 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PECHEUR	824 120 463 000 16	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 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 REINE (1)	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVE (1)	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI STRASBOURG-STARLETTE QL (1)	801 179 987 000 12	NEUILLY (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 VALLON	829 011 931 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VICTOIRE (1)	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 (1)	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	828 886 531 000 15	ISSY MOULINEAUX (92)	49%	50%	ME
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	828 837 088 000 16	ISSY MOULINEAUX (92)	49%	50%	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 (1)	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 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 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 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

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 31/12/18 en K€	Résultat au 31/12/18 en K€
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	27	25

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

Dix Sept sociétés de promotion ont été créées ou rachetées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre.

Une seule société, vendue, est sortie du périmètre.

Treize sociétés précédemment exclues ont été radiées sur la période.

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	AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)
SCI	BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)
SCI	PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)
SCI	PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)
SCI	REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)
SCI	RIVES	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)
SCI	STRASBOURG-STARLETTE QUAI VAL	801 179 987 000 12	NEUILLY (92)
SCI	VICTOIRE	839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)
SCI	VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)
SNC	BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)
SCI	COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)
SCI	BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)
SCI	DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)
SCI	COLETTE	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)
SCI	CHANTEREINE	844 276 600 000 13	ENTZHEIM (67)
SCI	FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)
SCI	CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)

Sorties du périmètre du fait de leur revente

SCI	VALLON	829 011 931 000 13	ENTZHEIM (67)
-----	--------	--------------------	---------------

Radiation de sociétés antérieurement consolidées

SCI	DU CENTRE	452 012 263 000 11	ENTZHEIM (67)
SCI	LE CHARME	490 456 753 000 14	ENTZHEIM (67)
SCI	LES ALLEES VERTES	505 127 308 000 11	ENTZHEIM (67)
SCI	LES PINS	440 210 862 000 23	ENTZHEIM (67)
SCI	LILAS	489 894 865 000 18	ENTZHEIM (67)
SCI	MEDICIS	449 104 090 000 13	ENTZHEIM (67)
SCI	RIVES DE LA MODER	450 397 484 000 12	ENTZHEIM (67)
SCI	SCHLOSSMATT	449 269 646 000 21	ENTZHEIM (67)
SCI	VILLA DU SUD	449 288 588 000 14	ENTZHEIM (67)
SNC	FROMENTINE	483 263 414 000 11	ENTZHEIM (67)
SNC	LA CLAIRIERE	482 855 574 000 18	ENTZHEIM (67)
SNC	LES PORTES DE TROYES	523 543 452 000 16	ENTZHEIM (67)
SCI	LOUISIANE	401 561 121 000 21	ENTZHEIM (67)

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 136 sociétés à 152 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

Outre le rachat de 1% de la SCI Clos Saint Louis, 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 31 décembre 2018 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 2018 et ceux du 31 décembre 2017.



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 31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2018
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	367	5	-4	0	0	368
Licences	124	5	-4			125
Droit au bail	30					30
Fonds commercial	213					213
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 136	583	-182	0	0	5 537
Terrain	0	84				84
Terrain en crédit-bail *	415					415
Construction	102					102
Construction en cours		282				282
Construction en crédit-bail *	3 785					3 785
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	782	217	-182			817
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 082	642	-440	0	-32	1 252
Titres de participations	27	32	-25		-32	2
Autres titres immobilisés	15					15
Créances sur participations	860	427	-325			962
Dépôts et cautionnements	180	183	-90			273
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	1 325	-245				1 080
TOTAUX	9 628	985	-626	0	-32	9 955

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

Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants		Reprises	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2018
	au 31/12/2017	Dotations			
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0			1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	107	6	-4	0	109
Licences	107	6	-4		109
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 443	165	0	0	3 608
Construction	100	1			101
Construction en crédit-bail	2 636	121			2 757
Installations techniques	52				52
Autres immobilisations corporelles	655	43			698
TOTAUX	5 268	171	-4	0	5 435

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	171
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	171

Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Cession Liquidation	Variation périmètre ou ME	Montants		Prov.	Montants nets au 31/12/2018	Montants nets au 31/12/2017
	brut au 31/12/2017	Création Acquisition			brut au 31/12/2018				
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>									
SCI AUGUSTE		2		-2	0			0	0
SCI BELLE		2		-2	0			0	0
SCI BLANCHE		2		-2	0			0	0
SCI BOURGEOIS		2		-2	0			0	0
SCI CHANTEREINE		2		-2	0			0	0
SCI CIGOGNE		2		-2	0			0	0
SCI COLETTE		2		-2	0			0	0
SCI COLOMBAGE		2		-2	0			0	0
SCI DIANE		2		-2	0			0	0
SCI FRANCE		2		-2	0			0	0
SCI PASSAGE		2		-2	0			0	0
SCI PLAGE		2		-2	0			0	0
SCI REINE		2		-2	0			0	0
SCI RIVES		2		-2	0			0	0
SCI STRAS. - STRALETTE		1		-1	0			0	0
SCI VICTOIRE		2		-2	0			0	0
SCI VOYAGE		2		-2	0			0	0
<i>Sociétés déconsolidées du fait d'une cession</i>									
SCI VALLON				-2	2				
<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. liquidées en cours de période</i>									
SCI DU CENTRE	2		-2					0	2
SCI FROMENTINE	2		-2					0	2
SCI LE CHARME	2		-2					0	2
SCI LES ALLEES VERTES	2		-2					0	2
SCI LES PINS	2		-2					0	2
SCI LILAS	2		-2					0	2
SCI LOUISIANE	2		-2					0	2
SCI MEDICIS	2		-2					0	2
SCI RIVES DE LA MODER	2		-2					0	2
SCI SCHLOSSMATT	2		-2					0	2
SCI VILLA DU SUD	2		-2					0	2
SNC LA CLAIRIERE	2		-2					0	2
SNC LES PORTES DE TROYES	2		-2					0	2
TOTAUX	28	33	-28	-31	2	0		2	28

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 Propres nov-18	dont Résultat net 2018	Capitaux Propres nov-17	dont Résultat 2017
SCI GRANDE ALLEE	49%	50%	982	978	2 133	2 132
SCI LAC	49%	50%	896	894	538	536
SCCV SCHILLIK	49%	50%	292	291	-25	-26
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	49%	50%	-48	-50	1	0
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	49%	50%	38	37	1	0
SCI STRASBOURG STARLETTE	49%	50%	1	0		
Résultats mis en équivalence				1 075		1 321

Données sociales au 30/11/18	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCI GRANDE ALLEE	5 292	1 351	1 199	41
SCI LAC	10 871	1 333	507	140
SCCV SCHILLIK	4 218	451	3 177	85
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	0	-51	1 697	66
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	3 080	162	3 779	4 565
SCI STRASBOURG STARLETTE	0	0	1 075	0

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au 31/12/2018	Dépréciation	Montants nets au 31/12/2018	Montants nets au 31/12/2017
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	108 458	1 594	106 864	81 683
Constructions encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	105 052	757	104 295	79 436
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	35	169	188
Prestations de services	3 202	802	2 400	2 059
STOCK DE PRODUITS FINIS	585	22	563	109
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
STOCK DE MARCHANDISES	1 855	684	1 171	899
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
Total des stocks	110 898	2 300	108 598	82 691

⁽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 nets au 31/12/2018	Échéances	
	bruts au 31/12/2018	Dépréciation		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

CREANCES	Montants		Montants nets au 31/12/2017	Échéances	
	bruts au 31/12/2017	Dépréciation		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

Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
FRAIS GENERAUX	350	232

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMF	Montants	Montants
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	7 526	10 256
Total du poste	7 526	10 256

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2017	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2018
PROVISIONS	1 275	279	-286	0	0	0	1 268
Indemnités de Fin de Carrières	767	49					816
Situations nettes des filiales non conso.	17		-17				0
Terminaison chantier	406	185	-244				347
Autres provisions	85	45	-25				105
DEPRECIATIONS	3 369	1 378	-1 934	-259	0	0	2 554
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	163	25					188
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion</i>	2 405	1 298	-1 856	-252			1 595
<i>Marchands de biens</i>	686	27	-29				684
<i>Autres stocks</i>	61		-40				21
Créances clients	51	28	-9	-7			63
Autres créances	3						3
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	4 644	1 657	-2 220	-259	0	0	3 822

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	1 657	-2 479
Exploitation	1 657	-2 462
Financier	0	-17
Exceptionnel	0	0

Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats

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

	au 31/12/18			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-17
Résultat net des entreprises intégrées	1 334	1 075	2 409	2 713
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-1 323	-529	-1 852	-1 058
Impôt différé	554	0	554	-394
Charge d'impôt constatée	-769	-529	-1 298	-1 452
Résultat avant impôt	2 103	1 604	3 707	4 165
Charge d'impôt théorique	-701	-535	-1 236	-1 389
Charges définitivement non déductibles	-100		-100	-131
Bénéfice du taux réduit à 28%	27		27	
Produits définitivement non imposables	8		8	49
Fiscalisation des profits des sociétés non consolidées	2		2	46
Crédit d'impôt et Cont. additionnelle	1		1	-27
Autres	-6	6	0	0
Charge d'impôt constatée	-769	-529	-1 298	-1 452

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 2017.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au 31/12/2018	au 31/12/2017
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	720	761
Marges internes en stock	333	371
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	272	255
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	115	135
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	1 125	1 721
Décalages temporaires		
Stock de frais financiers	369	337
Amortissements dérogatoires	0	0
Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement	479	1 126
Crédit bail	277	258
IMPOTS DIFFERES NETS	-405	-960
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Produit)	555	

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 31/12/2018	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 SOCIALES				
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

	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.

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

	Montants		Variation de périmètre	Montants au 31/12/2018
	au 31/12/2017	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT				
<i>EMPRUNTS</i>	1 031	507	-366	1 172
Emprunts	238	507	-186	559
Dettes financières de crédit bail	793		-180	613
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	30 165	29 324	-9 757	49 732
Concours bancaires courants (C.B.C)	912	3	-235	680
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités (1)	29 253	29 321	-9 522	49 052
DETTES FINANCIERES DIVERSES	401	1 280	-619	1 062
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	289	668	-560	397
Comptes courants des filiales	112	612	-59	665
TOTAUX	31 397	31 111	-10 742	51 966

(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 31/12/18	détails	au 31/12/17
Cautions :		9 699		14 702
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	9 208		13 835	
aux concours bancaires des filiales	0		0	
à des financements de travaux d'aménagement	0		0	
à des financements de biens d'équipement	491		867	
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		11 858		27 269
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
ENGAGEMENTS RECUS		Montants		Montants
		au 31/12/18		au 31/12/17
Garanties des activités de transactions		0		0
Garanties des activités de gestion immobilière		0		0
Promesses de vente de terrain à bâtir		28 068		26 924
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		Montants		Montants
		au 31/12/18		au 31/12/17
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		52		68
Crédit d'accompagnement des promotions		46 842		28 309

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-18	Montants 31-déc-17
Valeur d'origine	795	910
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	142	309
dotation de l'exercice	236	187
Valeur résiduelle	85	108
Valeur nette comptable	502	522
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	331	310
Redevances de l'exercice	209	236
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	203	222
à plus d'un an et cinq ans au plus	395	348
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	209	236
Redevance de location avec option d'achat	209	236

4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2018	Année 2017
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	74 121	82 478
PRESTATIONS DE SERVICES	1 024	3 190
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	100	199
VENTES DE TERRAINS A BATIR	0	0
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	75 245	85 867

Note 4.2.2 - Achats consommés

	Montants au 31/12/2018	Montants au 31/12/2017
Production stockée	-24 672	-2 296
Achats consommés	76 240	63 181
Variation de stocks de marchandises	-399	-1 190
Achats de marchandises	517	1 446
Achats matières premières et autres appro.	0	-34
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Achats d'études et prestations de services	75 813	62 692
Achats non stockés, matériel et fournitures	309	267
Autres services extérieurs	7 829	8 061
Personnel extérieur à l'entreprise	8	2
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	3 242	3 857
Publicité, publications, relations publiques	2 721	2 351
Déplacement, missions & réceptions	318	273
Frais postaux & télécommunications	189	183
Services bancaires & assimilés	1 315	1 360
Autres services - Divers	36	35
Services extérieurs	1 800	1 817
Sous traitance générale	2	0
Locations immobilières	2	58
Locations	909	789
Charges locatives et de copropriété	179	176
Entretiens et réparations	313	256
Primes d'assurance	303	400
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	92	138
ACHATS CONSOMMES	61 197	70 763

Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Charges de personnel	11 406	10 544
Salaires et traitements	7 923	7 332
Charges sociales	3 483	3 212
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	117	108
dont cadres	32	30

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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2018	Montants au 31/12/2017	Renvoi aux notes
Stocks	2 177	957	
Autres actifs circulants	17	42	
Provision risques et charges exploitation	269	335	
Provision risques et charges financières	17	0	
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	
Total	2 480	1 334	4.1.9
dont exploitation	2 463	1 334	
dont financières	17	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 31/12/2018	Montants au 31/12/2017	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	6	9	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	43	51	"
Amortissements crédit bail	122	173	"
Dépréciation des immobilisations	25		
Dépréciation des stocks	1 325	2 720	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	28	25	"
Provision risques et charges exploitation	229	265	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	49	103	"
Provision risques et charges financières	0	17	"
Total	1 827	3 363	
dont exploitation	1 827	3 346	
dont financières	0	17	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6

Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2018	Montants au 31/12/2017
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus nets de participations	-95	212
Intérêts sur créances commerciales	-9	16
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-57	-63
<i>sur crédits terrain et accompagnement *</i>	-73	-77
<i>sur crédits baux</i>	-6	-8
Dotations aux provisions		-16
Reprises de provisions	17	0
Autres produits et charges		0
RESULTAT FINANCIER	-223	64

* Charges financières intégrées au coût de production 680 450

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

Au 31 décembre 2018, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1.04% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,20 % au 31 décembre 2017.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2018	Montants au 31/12/2017
PRODUITS EXCEPTIONNEL	298	18
Opération de gestion	0	0
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>	0	0
<i>Cession d'actif corporel</i>	220	0
<i>Cessions de titres de participations</i>	78	18
Autres reprises exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-496	-16
Opération de gestion	-285	
Opération en capital		
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	0	0
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>	-182	0
<i>VNC des titres cédés</i>	-29	-16
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>		
Dotations aux provisions exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-198	2
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	-132	1

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 2018	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de France	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	44 667	8 254	15 986	5 214	74 121
PRESTATIONS DE SERVICES	719	50	249	6	1 024
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	100				100
VENTES DE TERRAINS A BATIR					0
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2018	45 486	8 304	16 235	5 220	75 245

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

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de France	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2018	996	493	1 390	-355	2 524
RESULTAT D'EXPLOITATION 2017	1 988	312	290	-472	2 118



Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Total
EFFECTIF au 31-12-2018	86	8	15	8	117
<i>dont cadres</i>	27	2	2	1	32
EFFECTIF au 31-12-2017	82	7	12	7	108
<i>dont cadres</i>	25	2	2	1	30

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
Immobilisations incorporelles	327	2	32	8	369
Immobilisations corporelles	877	153	192	115	1 337
Immobilisations corporelles en crédit-bail	3 400		800		4 200
Immobilisations financières	1 185	11	37	19	1 252
Titres mis en équivalence	1 079				1 079
TOTAL ACTIF 12-2018	8 586	166	1 061	142	9 955
TOTAL ACTIF 12-2017	8 256	164	1 041	167	9 628

⁽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

	31-déc-18	% CA	31-déc-17	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	75 245		85 867	
Production stockée	24 672		2 296	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	99 917		88 163	
Coût d'achat des marchandises vendues	-75 931		-62 914	
MARGE BRUTE	23 986	31,9%	25 249	29,4%
Consommations en provenance de tiers	-9 938		-10 146	
VALEUR AJOUTEE	14 048	18,7%	15 103	17,6%
Subventions d'exploitation	0		8	
Impôts, taxes et versements assimilés	-849		-542	
Charges de personnel	-11 406		-10 544	
Transferts de charges	188		156	
Autres produits	128		103	
Autres charges	-221		-155	
EBITDA	1 888	2,5%	4 129	4,8%
Reprise de provisions	2 463		1 334	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-1 827		-3 346	
RESULTAT EXPLOITATION (EBIT)	2 524	3,4%	2 117	2,5%
RESULTAT FINANCIER	-223		64	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 301	3,1%	2 181	2,5%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-198		2	
Impôt sur les bénéfices	-1 323		-397	
Impôts différés	554		-394	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	1 334		1 392	
Résultat sociétés MEQ	1 075		1 321	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 409	3,2%	2 713	3,2%
Part du groupe	2 405		2 711	
Part des minoritaires	5		2	
Produits de cession d'éléments d'actif	298		18	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	-211		-16	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	87		2	

Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
AUDIT								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	41	40	100%	100%	56	50	74%	77%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					20	15	26%	23%
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	41	40	100%	100%	76	65	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	41	40	100%	100%	76	65	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**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. 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 31/12/2018	Montants au 31/12/2017
Stocks et encours	-25 906	-1 725
Créances clients et comptes rattachés	-7 656	-2 561
Créances sociales et fiscales	-1 926	-744
Autres créances	932	-886
Charges constatées d'avance	-118	140
Fournisseurs et comptes rattachés	1 945	282
Dettes sociales et fiscales	1 299	-109
Autres dettes	176	-68
Produits constatés d'avance	7 372	1 967
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-23 882	-3 704

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 31/12/2018	Montants au 31/12/2017
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	507	83
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	29 320	16 563
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	29 827	16 646
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-186	-182
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	-180	-404
Diminution nette des crédits d'accompagnements	-9 523	-11 277
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-9 889	-11 863

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 31/12/2018	Montants au 31/12/2017	Montants au 31/12/2016
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	7 526	10 256	8 089
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	681	912	561
TRESORERIE NETTE	6 845	9 344	7 528
Variation nette de la trésorerie	-2 499	1 816	

