



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 2019
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 42 pages
Référence : FP-202-013



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



Hans et Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

Siège social : 3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Capital social : €.12 000 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

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

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Stradim – Espace Finances S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 15 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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 annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels 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, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion arrêté le 15 avril 2020 par le Conseil d'Administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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 27 avril 2020

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Frederic Piquet

Frédéric Piquet
Associé

Schiltigheim, le 27 avril 2020

Hans & Associés Audit

V. J

Vincent Roeck
Associé

BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Exercice 31-déc-19	Exercice 31-déc-18	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	8 607 849	5 593 462	3 014 387	4 330 101	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	175 159	120 988	54 171	69 657	
Immobilisations corporelles	5 619 343	3 754 210	1 865 133	1 929 340	
Immobilisations financières	579 802		579 802	1 251 736	
Titres mis en équivalence	515 281		515 281	1 079 368	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	207 233 273	2 910 855	204 322 418	180 723 059	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	122 280 351	2 125 190	120 155 161	106 864 179	
Marchands de biens	2 666 351	679 387	1 986 964	1 170 582	
Autres stocks	409 335	57 265	352 070	562 628	
Clients et comptes rattachés	57 864 803	45 536	57 819 267	52 200 413	4.1.6
Autres créances	11 917 222	3 477	11 913 745	12 048 856	
Charges constatées d'avance	498 350		498 350	350 022	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	11 596 861		11 596 861	7 526 379	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	215 841 122	8 504 317	207 336 805	185 053 160	

	Exercice 31-déc-19	Exercice 31-déc-18	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)	24 850 651	23 154 977	p. 7
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes	0	0	
Réserves	10 226 182	8 749 792	
Résultat consolidé	2 624 469	2 405 185	
INTERETS MINORITAIRES	107 270	18 187	1.3.10
IMPOTS DIFFERES		404 762	4.1.10
PROVISIONS	1 815 854	1 267 472	4.1.9
DETTES	180 563 030	160 207 762	4.1.11
Emprunts et dettes financières			
Dettes financières de crédit bail & autres emprunts	2 678 619	1 171 104	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires	57 121 705	49 732 532	
Fournisseurs et comptes rattachés	45 969 295	42 593 805	
Autres dettes	15 918 234	15 098 128	
Produits constatés d'avance	58 875 177	51 612 193	
TOTAL DU PASSIF	207 336 805	185 053 160	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-19 12 mois	Exercice 31-déc-18 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	88 754 702	75 245 061
Subvention d'exploitation		2 000	500
Autres produits d'exploitation		200 393	127 858
Achats consommés	4.2.2	-71 156 398	-61 197 005
Charges de personnel	4.2.3	-12 366 391	-11 406 210
Autres charges d'exploitation		-139 838	-220 912
Impôts et taxes		-614 387	-849 754
Reprises de provisions	4.2.4	1 606 932	2 463 374
Transferts de charges		181 588	188 536
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-2 624 968	-1 827 390
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	3 843 633	2 524 058
Quote-part de résultat des opérations faites en communs			
Charges et produits financiers	4.2.5	-123 347	-223 027
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		3 720 286	2 301 031
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	-24 460	-198 036
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-1 756 835	-1 323 220
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	539 420	554 481
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES		2 478 411	1 334 256
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	241 614	1 075 448
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		2 720 025	2 409 704
Intérêts minoritaires	1.3.10	95 556	4 519
RESULTAT NET (Part Groupe)		2 624 469	2 405 185
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	0,76	0,70
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3 439 760



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE
(en milliers d'euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-19	Exercice 31-déc-18
ACTIVITE			
° Résultat net des sociétés intégrées		2 478	1 334
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		285	189
Variation des impôts différés		-539	-554
Plus et moins values de cession		223	-87
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		2 447	882
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	-8 708	-23 882
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		1 075	1 321
° Incidence des changements d'intérêts			
° Incidence des variations de périmètre		-1	-2
Flux de trésorerie liés à l'activité		-5 187	-21 681
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		486	-816
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations			298
° Incidence des variations de périmètre		38	30
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		524	-488
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-929	-929
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-6	-1
° Incidence des variations de périmètre		0	0
° Variation nette des comptes courants		773	662
° Emissions d'emprunts	6.2	21 493	29 827
° Remboursements d'emprunts	6.2	-13 536	-9 889
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		7 795	19 670
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		6 845	9 344
° Trésorerie de clôture		9 977	6 845
Variation de trésorerie	6.3	3 132	-2 499



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
Situation à la clôture 31/12/17	12 000	0	6 966	2 711	21 677	15
Affectation du résultat 2017			2 711	-2 711	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	0
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-928		-928	-1
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2018				2 406	2 406	4
Situation à la clôture 31/12/18	12 000	0	8 749	2 406	23 155	18
Affectation du résultat 2018			2 406	-2 406	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-929		-929	-7
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2019				2 624	2 624	96
Situation à la clôture 31/12/19	12 000	0	10 226	2 624	24 850	107



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 2019 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2018.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes sociaux annuels au 31 décembre. Certaines sociétés mise en équivalence (Lac, Grande Allée, Strasbourg Starlette et Schillick) 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 31%.

Les éléments composant l'actif fiscal sont issus des retraitements de consolidation portant essentiellement sur les profits internes réalisés sur les stocks d'en-cours de promotion immobilière et sur la provision pour indemnité de fin de carrière.

Le passif fiscal fait quant à lui référence au retraitement de la reconnaissance fiscale de la méthode à l'achèvement du résultat de certaines sociétés, des décalages fiscaux temporaires des frais financiers, activés dans les comptes sociaux.

Une compensation des impôts différés actifs et passif a été opérée entre les sociétés intégrées fiscalement.

La note 4.1.10 chiffre le montant des retraitements.

Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent aux frais d'administration générale.

Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités

Les excédents de trésorerie générés par les programmes immobiliers peuvent ponctuellement être placés sous forme de SICAV de trésorerie. Ces placements sont alors comptabilisés à leur coût d'achat hors frais accessoires.



Note 1.3.10 - Capitaux propres

La ventilation des capitaux propres en « Part Groupe » et « Part Hors Groupe » a été effectuée selon les pourcentages de détention des filiales consolidées.

En cas de contribution négative, les intérêts minoritaires sont plafonnés à hauteur de leurs obligations de couverture, l'excédent est imputé sur les intérêts majoritaires.

Note 1.3.11 - Provisions

Les provisions pour risques et charges sont déterminées selon les modalités de constitution et d'évaluation prescrites par la réglementation comptable (norme CRC 2000-06).

Elles sont évaluées en fonction du risque existant à la clôture de la situation et après avis des conseils juridiques.

Les provisions pour risques intègrent aussi 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 Foncier SARL

Habitat Service Promotion SARL

SCI 12 avenue des Vosges

Espace Maison SARL

Espace Participations SARL

Habitat Service SARL

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Méthode de référence des engagements de retraite

Les indemnités de fin de carrière font l'objet d'une provision dans les comptes consolidés du Groupe. Ils sont estimés selon la méthode rétrospective des unités de crédits projetées.

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2018, inflation nulle, évolution des salaires 1% et taux d'actualisation 0.77% contre 1.57% en 2018.

Ils intègrent les charges sociales et la prise en compte un « turn over » moyen 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

168 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	AFRIQUE	(1) 849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	AZUR	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BALLON	833 638 117 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BOULEAU	(1) 877 635 516 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BUZET	483 263 539 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CAPELLA	833 456 841 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHALLENGE	(1) 848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHANTEREINE	844 276 600 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHÂTEAU DU MIDI	500 719 141 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CSI ORME	830 300 901 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LA BASSE ALSACE	452 339 807 000 29	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LA TOUR	442 949 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'ARCHE	531 147 577 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'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 SABLES	450 892 138 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES TILLEULS	523 528 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CANAL	802 008 243 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CHANOINE	530 222 637 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU 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	EUREKA	(1) 853 308 708 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FEUILLAGE	832 960 181 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FOCH	818 610 800 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
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

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

IG = Intégration Globale

168 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA COLLINE	504 863 481 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA FONTAINE	482 201 506 000 29	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA FORET	441 033 198 000 25	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA GRANDE ALLEE	798 465 522 000 18	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI	LA MONTAGNE VERTE	489 881 243 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA PASSERELLE	820 914 844 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA RENAISSANCE	534 504 964 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA SOURCE	524 149 499 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA VILLE ROSE	531 147 585 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA VIOLETTE	538 064 478 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LAC (ex HOUBLONNIERE)	797 668 977 000 11	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI	L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE BOCAGE	438 000 986 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES ALLIES	530 222 652 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES COLIBRIS	490 684 883 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES CREATEURS	533 796 363 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES ECRIVAINS	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES TROIS SOMMETS	524 149 481 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ORCHIDE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LORRAINE (1)	853 066 488 000 18	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
SCI	ODYSSEE	433 221 371 000 35	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ORANGERIE	830 572 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC	833 634 058 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC VENDOME	484 201 223 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



168 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PEUPLIERS	822 913 836 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PINSAGUEL	490 805 645 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLAINE	829 000 249 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLEIN CIEL	794 881 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	POETE	752 264 762 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROMAIN	(1) 849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROTONDE	(1) 853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RUICHE	(1) 850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	STRASBOURG-STARLETTE QUAI VAL	801 179 987 000 12	NEUILLY (92)	49%	50%	ME
SCI	SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	TOURNESOL	(1) 853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	UNIVERSITE	(1) 848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VAUBAN	(1) 852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JEAN	(1) 878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	SARCELLES - 8 MAI 1945	828 886 531 000 15	ISSY MOULINEAUX (92)	49%	49%	ME
SCCV	SARCELLES - MONTFLEURY	828 837 088 000 16	ISSY MOULINEAUX (92)	49%	49%	ME
SCCV	SCHILLIK	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SNC	ACADEMIE	(1) 850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CHAPELLE	(1) 878 137 603 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CHASSEUR	753 949 130 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	COLETTE	(3) 844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DU LION	523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	GRES DES VOSGES	434 728 390 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ILL	(1) 849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	JUIN	(1) 879 451 466 000 12	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	SALINE	(1) 877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SOLEIL	(1) 850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SUD OUEST	(3) 822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	TOURTERELLE	(1) 877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VILLAGE	499 012 573 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VICTOIRE	(3) 839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG



168 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<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

(3) SCI transformée en SNC au cours de la période

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-déc-19 en K€	Résultat au 31-déc-19 en K€
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	4	2



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

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

Trois sociétés radiées sur la période sont donc sorties du périmètre.

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

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

SCCV	JEAN	878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)
SCI	AFRIQUE	849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)
SCI	BOULEAU	877 635 516 000 17	ENTZHEIM (67)
SCI	CHALLENGE	848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)
SCI	EUREKA	853 308 708 000 17	ENTZHEIM (67)
SCI	LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)
SCI	ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)
SCI	ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)
SCI	RUCHE	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)
SCI	TOURNESOL	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)
SCI	UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)
SCI	VAUBAN	852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)
SNC	ACADEMIE	850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)
SNC	CHAPELLE	878 137 603 000 14	ENTZHEIM (67)
SNC	ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)
SNC	JUIN	879 451 466 000 12	ENTZHEIM (67)
SNC	SALINE	877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)
SNC	SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)
SNC	TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)

Radiation de sociétés antérieurement consolidées

SCI	DES HAUTS TREVOIS	483 215 810 000 27	ENTZHEIM (67)
SCI	DE L'EHN	441 981 107 000 28	ENTZHEIM (67)
SCI	DU MAINE	477 956 130 000 17	ENTZHEIM (67)

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 152 sociétés à 168 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.



Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

Aucune prise de participation complémentaire ni aucune cession n'est intervenue sur les sociétés détenues modifiant les pourcentages d'intérêts antérieurs.

*3.2 - Informations relatives aux changements comptables**Note 3.2.1 - Changement de présentation*

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2019 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation.

Note 3.2.2 – Changement de méthode comptable

Il n'y a pas de changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 31 décembre 2019 et ceux du 31 décembre 2018.



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

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

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

ACTIF IMMOBILISE	Valeur brute 31/12/2018	Acquisitions Virt P à P	Cessions	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2019
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	368	21	-214	0	0	175
Licences	125	21	-1			145
Droit au bail	30					30
Fonds commercial	213		-213			0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 537	118	-36	0	0	5 619
Terrain	84	-14				70
Terrain en crédit-bail *	415					415
Construction	102	289				391
Construction en cours	282	-282				0
Construction en crédit-bail *	3 785					3 785
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	817	125	-36			906
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 252	159	-799	0	-32	580
Titres de participations	2	38	-6		-32	2
Autres titres immobilisés	15		-3			12
Créances sur participations	962	120	-770			312
Dépôts et cautionnements	273	1	-20			254
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	1 080		-565			515
TOTAUX	9 955	298	-1 614	0	-32	8 607

* 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 31/12/2018	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2019
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0			1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	109	11	-1	0	119
Licences	109	11	-1		119
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 608	182	-36	0	3 754
Construction	101	7			108
Construction en crédit-bail	2 757	122			2 879
Installations techniques	52				52
Autres immobilisations corporelles	698	53	-36		715
TOTAUX	5 435	193	-37	0	5 591

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	193
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	193



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants	Création	Cession	Variation	Montants	Prov.	Montants	Montants
	brut au			périmètre	brut au		nets au	nets au
	31/12/2018	Acquisition	Liquidation	ou ME	31/12/2019		31/12/2019	31/12/2018
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>								
SCCV JEAN		2		-2	0		0	0
SCI AFRIQUE		2		-2	0		0	0
SCI BOULEAU		2		-2	0		0	0
SCI CHALLENGE		2		-2	0		0	0
SCI EUREKA		2		-2	0		0	0
SCI LORRAINE		2		-2	0		0	0
SCI ROMAIN		2		-2	0		0	0
SCI ROTONDE		2		-2	0		0	0
SCI RUCHE		2		-2	0		0	0
SCI TOURNESOL		2		-2	0		0	0
SCI UNIVERSITE		2		-2	0		0	0
SCI VAUBAN		2		-2	0		0	0
SNC ACADEMIE		2		-2	0		0	0
SNC CHAPELLE		2		-2	0		0	0
SNC ILL		2		-2	0		0	0
SNC JUIN		2		-2	0		0	0
SNC SALINE		2		-2	0		0	0
SNC SOLEIL		2		-2	0		0	0
SNC TOURTERELLE		2		-2	0		0	0
<i>Sociétés non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i>								
SCI MADELEINE	2				2		2	2
<i>Sociétés non consolidées au B.O. radiées en cours de période</i>								
SCI DES HAUTS TREVOIS			-2	2			0	
SCI DE L'EHN			-2	2			0	
SCI DU MAINE			-2	2			0	
TOTAUX							2	2
							38	-6
							-32	2
							0	2
							2	2

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



Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

SOCIÉTÉS INTÉGRÉES PAR MIS EN ÉQUIVALENCE	% de contrôle	% de d'intérêt	Capitaux Propres 2019	dont Résultat net 2019	Capitaux Propres nov-18	dont Résultat net 2018
SCI GRANDE ALLEE	49%	50%	743	740	982	978
SCI LAC	49%	50%	241	239	896	894
SCCV SCHILLIK	49%	50%	48	46	292	291
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	49%	49%	-26	-27	-48	-50
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	49%	49%	-325	-326	38	37
SCI STRASBOURG STARLETTE	49%	50%	-193	-193	1	0
Résultats mis en équivalence				240		1 075

Données des situations intermédiaires sociales (à 100%) au 30 novembre 2019	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCI GRANDE ALLEE	1 338	1 051	147	-
SCI LAC	1 686	313	74	-
SCCV SCHILLIK	869	112	2 517	-
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	753	12	2 072	-
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	-	-247	4 524	-
SCI STRASBOURG STARLETTE	-	-294	2 026	-



Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au 31/12/2019	Dépréciation	Montants nets au 31/12/2019	Montants nets au 31/12/2018
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	122 280	2 124	120 156	106 864
Constructions encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	118 912	1 129	117 783	104 295
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	35	169	169
Prestations de services	3 164	960	2 204	2 400
STOCK DE MARCHANDISES	2 666	679	1 987	1 171
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	409	57	352	563
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
Total des stocks	125 355	2 860	122 495	108 598

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

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



Note 4.1.6 - Créances

CREANCES	Montants bruts au	Dépréciation	Montants nets au	Échéances	
	31/12/2019		31/12/2019	à - 1 an	à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	566	0	566	312	254
Créances rattachées à des participations	312	0	312	312	
Dépôts et cautionnements	254	0	254	0	254
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	57 864	46	57 818	57 809	55
Créances clients	57 864	46	57 818	57 809	55
AUTRES CREANCES	11 917	3	11 914	11 917	0
Avances et acomptes	295		295	295	
Créances sociales	11		11	11	
Impôt sur les sociétés	17		17	17	
Impôt différé net	135		135	135	
Autres créances fiscales (hors IS)	11 405		11 405	11 405	
Groupe et associés	0		0	0	
Débiteurs divers	54	3	51	54	
COMPTES DE REGULARISATION	498		498	498	
Charges constatés d'avance	498		498	498	
TOTAUX	70 845	49	70 796	70 536	309

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



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
FRAIS GENERAUX	498	350

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	11 597	7 526
Total du poste	11 597	7 526

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2018	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2019
PROVISIONS	1 268	441	-139	-22	269	-1	1 816
Indemnités de Fin de Carrières	816	244					1 060
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	347	176	-112				411
Autres provisions	105	21	-27	-22		-1	76
Titres mis en équivalence					269		269
DEPRECIATIONS	2 554	1 990	-1 379	-255	0	0	2 910
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	188		-188				0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion</i>	1 595	1 948	-1 184	-233			2 126
<i>Marchands de biens</i>	684		-5				679
<i>Autres stocks</i>	21	37	-2				56
Créances clients	63	5		-22			46
Autres créances	3						3
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	3 822	2 431	-1 518	-277	269	-1	4 726

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	2 431	-1 795
Exploitation	2 431	-1 607
Financier	0	0
Exceptionnel	0	-188



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

	au 31/12/19			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-18
Résultat net des entreprises intégrées	2 478	242	2 720	2 409
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	- 1 757	- 121	- 1 878	- 1 852
Impôt différé	539	0	539	554
Charge d'impôt constatée	-1 218	-121	-1 339	-1 298
Résultat avant impôt	3 696	363	4 059	3 707
Charge d'impôt théorique	-1 146	-113	-1 259	-1 236
Charges définitivement non déductibles	-90		-90	-100
Bénéfice du taux réduit à 28%	15		15	27
Produits définitivement non imposables	16		16	8
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	26		26	2
Crédit d'impôt et Cont. additionnelle	-34		-34	1
Report variable des impôts différés	28		28	
Autres	-33	-8	-41	0
Charge d'impôt constatée	-1 218	-121	-1 339	-1 298

b) Méthode d'évaluation des actifs et passifs d'impôts

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 31%, en baisse de 2.33% par rapport à fin 2018. Ceci engendre un produit de report variable de 28 ke reconnu sur le résultat ligne « impôt différé ».

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au 31/12/2019	au 31/12/2018
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	820	720
Marges internes en stock	365	333
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	329	272
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	126	115
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	686	1 125
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	397	369
<i>Amortissements dérogatoires</i>		0
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	12	479
Crédit bail	277	277
IMPOTS DIFFERES NETS	134	-405
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Produit)	539	

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	Échéances		
	31/12/2019	à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>AUTRES</i>	2 680	151	2 201	328
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 254	49	1 877	328
Dettes financières de crédit bail	426	102	324	0
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾</i>	57 121	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	45 969	45 969		
AUTRES DETTES	15 919	15 919		
DETTE FINANCIERE DIVERSES	1 835	1 835		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	24	24		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE FISCALE ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 110	2 110		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement	11 920	11 920		
CREDITEURS DIVERS	30	30		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	58 875	58 875		
TOTAUX	180 564	120 914	2 201	328



	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 DIVERSES	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

⁽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 au 31/12/2018	Souscription	Rembours.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2019
EMPRUNTS AUPRES ET DE CREDIT					
<i>EMPRUNTS</i>	1 172	1 882	-374	0	2 680
Emprunts	559	1 882	-187		2 254
Dettes financières de crédit bail	613		-187		426
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	49 732	20 593	-13 204	0	57 121
Concours bancaires courants (C.B.C)	680	981	-42		1 619
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾	49 052	19 612	-13 162		55 502
DETTE FINANCIERE DIVERSES	1 062	1 689	-916	0	1 835
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	397	928	-822		503
Comptes courants des filiales	665	761	-94		1 332
TOTAUX	51 966	24 164	-14 494	0	61 636

⁽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 31/12/19	détails	au 31/12/18
Cautions :		12 611		9 699
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	12 216		9 208	
aux concours bancaires des filiales			0	
à des financements de travaux d'aménagement			0	
à des financements de biens d'équipement	395		491	
Nantissements de fonds de commerce		0		0
Nantissement de SICAV monétaire		0		0
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		0		0
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		32 340		11 858
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
ENGAGEMENTS RECUS	Montants		Montants	
		au 31/12/19		au 31/12/18
Garanties des activités de transactions		0		0
Garanties des activités de gestion immobilière		0		0
Promesses de vente de terrain à bâtir		33 568		28 068
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	Montants		Montants	
		au 31/12/19		au 31/12/18
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		35		52
Crédit d'accompagnement des promotions		55 501		46 842

Engagements donnés (Hypothèques)

Le financement des opérations de promotion immobilière nécessite l'ouverture de crédits « terrain ». Les organismes financiers exigent en garantie soit une caution de la société mère, soit des hypothèques ou promesses d'hypothèques à hauteur du montant financé incluant les frais accessoires.

Les organismes financiers cèdent le rang de l'hypothèque aux établissements consentant des crédits aux acquéreurs de lots pour leur permettre d'en payer le prix.

Ainsi nos engagements sont réduits au fur et à mesure de l'avancement des actes notariés signés. Ces éléments étant en mouvement permanent et les informations difficiles à obtenir auprès des multiples intervenants (banques, notaires, greffes ...), le Groupe n'a pas pu chiffrer ces engagements donnés.



b) Engagements relatifs aux contrats de location avec option d'achat des autres immobilisations corporelles.

	Montants 31-déc- 19	Montants 31-déc- 18
Valeur d'origine	774	795
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	187	142
dotation de l'exercice	158	236
Valeur résiduelle	83	85
Valeur nette comptable	512	502
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	296	331
Redevances de l'exercice	194	209
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	191	203
à plus d'un an et cinq ans au plus	252	395
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	194	209
Redevance de location avec option d'achat	194	209



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2019	Année 2018
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	85 923	74 121
HONORAIRES	1 921	1 024
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	911	100
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	88 755	75 245

Note 4.2.2 – Achats consommés

	Montants au 31/12/2019	Montants au 31/12/2018
Production stockée	-13 647	-24 672
Achats consommés	75 107	76 240
Variation de stocks de marchandises	-812	-399
Achats de marchandises	1 676	517
Achats matières premières et autres appro.	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Sous traitance travaux	73 891	75 813
Achats non stockés, matériel et fournitures	352	309
Autres services extérieurs	7 988	7 829
Personnel extérieur à l'entreprise	30	8
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	3 398	3 242
Publicité, publications, relations publiques	2 356	2 721
Déplacement, missions & réceptions	335	318
Frais postaux & télécommunications	181	189
Services bancaires & assimilés	1 653	1 315
Autres services - Divers	35	36
Services extérieurs	1 707	1 800
Sous traitance générale	1	2
Locations immobilières	0	2
Locations	879	909
Charges locatives et de copropriété	142	179
Entretiens et réparations	273	313
Primes d'assurance	350	303
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	62	92
ACHATS CONSOMMES	71 155	61 197



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2019	au 31/12/2018
Charges de personnel	12 367	11 406
Salaires et traitements	8 692	7 923
Charges sociales	3 675	3 483
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	127	117
dont cadres	31	32

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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2019	Montants au 31/12/2018	Renvoi aux notes
Stocks	1 423	2 177	
Autres actifs circulants	22	17	
Provision risques et charges exploitation	162	269	
Provision risques et charges financières		17	
Provision risques et charges exceptionnelles	188	0	
Total	1 795	2 480	4.1.9
dont exploitation	1 607	2 463	
dont financières	0	17	4.2.5
dont exceptionnelles	188	0	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 31/12/2019	Montants au 31/12/2018	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	11	6	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	61	43	"
Amortissements crédit bail	122	122	"
Dépréciation des immobilisations		25	
Dépréciation des stocks	1 985	1 325	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	5	28	"
Provision risques et charges exploitation	197	229	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	244	49	"
Provision risques et charges financières	0	0	"
Total	2 625	1 827	
dont exploitation	2 625	1 827	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2019	Montants au 31/12/2018
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus nets de participations	52	-95
Intérêts sur créances commerciales	1	-9
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-89	-57
<i>sur crédits terrain et accompagnement *</i>	-82	-73
<i>sur crédits baux</i>	-5	-6
Dotations aux provisions		
Reprises de provisions		17
Autres produits et charges		
RESULTAT FINANCIER	-123	-223

* Charges financières intégrées au coût de production	985	680
---	-----	-----

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

Au 31 décembre 2019, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1,14% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,04 % au 31 décembre 2018.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2019	Montants au 31/12/2018
PRODUITS EXCEPTIONNEL	198	298
Opération de gestion		0
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>		0
<i>Cession d'actif corporel</i>		220
<i>Cessions de titres de participations</i>	10	78
Autres reprises exceptionnelles	188	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-222	-496
Opération de gestion		-285
Opération en capital		
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	-213	0
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>		-182
<i>VNC des titres cédés</i>	-6	-29
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	-3	
Dotations aux provisions exceptionnelles		0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-24	-198
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	-16	-132



PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS*5.1 - Information sectorielle*

L'activité du Groupe Stradim Espace Finances s'exerce au sein d'un même secteur. L'information sectorielle définie par le règlement C.R.C. 99-02 § 425 porte donc essentiellement sur les zones géographiques d'influence de nos activités sur le territoire national.

Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé

Répartition géographique par zone d'influence Année 2019	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	65 612	7 088	8 620	4 603	85 923
HONORAIRES	1 654	36	222	9	1 921
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	685		226		911
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2019	67 951	7 124	9 068	4 612	88 755

Répartition géographique par zone d'influence Année 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
HONORAIRES	719	50	249	6	1 024
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	100				100
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2018	45 486	8 304	16 235	5 220	75 245

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2019	4 153	502	- 41	- 770	3 844
RESULTAT D'EXPLOITATION 2018	996	493	1 390	- 355	2 524

Note 5.1.3 - Effectifs

	Alsace Lorraine	Pays de la Loire	I.D.F. Champagne Ardenens	Midi Pyrénées	Total
EFFECTIF au 31-12-2019	95	7	18	7	127
<i>dont cadres</i>	27	1	2	1	31
EFFECTIF au 31-12-2018	86	8	15	8	117
<i>dont cadres</i>	27	2	2	1	32



Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

ACTIF IMMOBILISE BRUT	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition ⁽¹⁾	1 718				1 718
Immobilisations incorporelles	134	2	7	32	175
Immobilisations corporelles	956	153	195	115	1 419
Immobilisations corporelles en crédit-bail	3 400		800		4 200
Immobilisations financières	513	10	37	20	580
Titres mis en équivalence	515				515
TOTAL ACTIF 12-2019	7 236	165	1 039	167	8 607
TOTAL ACTIF 12-2018	8 586	166	1 061	142	9 955

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

5.2 - Autres informationsNote 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture

Nous démarrons l'année 2020 dans un contexte économique particulièrement volatil et incertain en raison du COVID-19. Mais notre priorité est de garantir la santé et la sécurité de nos salariés et de nos clients. Aussi, nous portons une attention particulière à la gestion des risques, en organisant des dispositifs d'informations et de surveillance en temps réel. Tous les moyens ont été mis en place pour le télétravail et assurer une continuité de l'activité et des différents services.

De nombreux chantiers sont néanmoins à l'arrêt en attente de pouvoir reprendre une activité dans le respect des normes de sécurité. Les dates de signatures notariées sont reportées mais nous essayons d'organiser avec certains notaires des signatures dématérialisées à distance. Nous avons également rajouté, au titre des causes légitimes de report du délai de livraison, la pandémie dans nos matrices de contrats préliminaires et de VEFA.

Dans les circonstances actuelles liées au COVID-19, le Groupe s'attend pour le premier semestre 2020 à un impact négatif sur la croissance de son activité à cause des mesures de confinement. Il reste difficile d'évaluer de manière précise la durée et l'impact du COVID-19 mais nous restons particulièrement vigilants et suivons quotidiennement l'évolution de la situation.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-19	% CA	31-déc-18	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	88 755		75 245	
Production stockée	13 647		24 672	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	102 402		99 917	
Coût d'achat des marchandises vendues	-74 756		-75 931	
MARGE BRUTE	27 646	31,1%	23 986	31,9%
Consommations en provenance de tiers	-10 047		-9 938	
VALEUR AJOUTEE	17 599	19,8%	14 048	18,7%
Subventions d'exploitation	2		0	
Impôts, taxes et versements assimilés	-614		-849	
Charges de personnel	-12 366		-11 406	
Transferts de charges	181		188	
Autres produits	200		128	
Autres charges	-140		-221	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	4 862	5,5%	1 888	2,5%
Reprise de provisions	1 607		2 463	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-2 625		-1 827	
RESULTAT EXPLOITATION	3 844	4,3%	2 524	3,4%
RESULTAT FINANCIER	-123		-223	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 721	4,2%	2 301	3,1%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-25		-198	
Impôt sur les bénéfices	-1 757		-1 323	
Impôts différés	539		554	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	2 478		1 334	
Résultat sociétés MEQ	242		1 075	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 720	3,1%	2 409	3,2%
Part du groupe	2 625		2 405	
Part des minoritaires	95		5	
Produits de cession d'éléments d'actif	0		298	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	-213		-211	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	-213		87	



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
AUDIT								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	42	41	100%	100%	58	56	62%	74%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					35	20	38%	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	42	41	100%	100%	93	76	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	42	41	100%	100%	93	76	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 en 2018. Néanmoins, la SARL Espace Maison s'est pourvue en cassation.

Sociétés mises en équivalence (Grande Allée – Lac – Schillik)

Un passif latent existe pour des régularisations de primes d'assurance dommage ouvrage à hauteur 875 000 euros. Les associés majoritaires ont décidé de provisionner ce risque à hauteur de 450 000 euros dans les comptes sociaux des différentes sociétés concernées, considérant que la production de documents contractuels complémentaires non transmis initialement diminuerait les montants réclamés selon les accords cadre.

Le Groupe n'est engagé qu'à hauteur de sa participation de 50%.



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 31/12/2019	Montants au 31/12/2018
Stocks et encours	-13 897	-25 906
Créances clients et comptes rattachés	-5 618	-7 656
Créances sociales et fiscales	110	-1 926
Autres créances	160	932
Charges constatées d'avance	-148	-118
Fournisseurs et comptes rattachés	3 375	1 945
Dettes sociales et fiscales	333	1 299
Autres dettes	-286	176
Produits constatés d'avance	7 263	7 372
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-8 708	-23 882

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 31/12/2019	Montants au 31/12/2018
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	1 882	507
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB		0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	19 611	29 320
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	21 493	29 827
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-187	-186
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	-187	-180
Diminution nette des crédits d'accompagnements	-13 162	-9 523
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-13 536	-9 889

Les crédits d'accompagnements attachés de manière spécifique au financement de l'activité de promotion construction sont présentés en flux de trésorerie liés aux opérations de financement.



Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture

	Montants au 31/12/2019	Montants au 31/12/2018	Montants au 31/12/2017
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	11 597	7 526	10 256
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	1 620	681	912
TRESORERIE NETTE	9 977	6 845	9 344
Variation nette de la trésorerie	3 132	-2 499	

