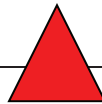


Stradim[®]



Comptes consolidés au 31 décembre 2017

Stradim - Espace Finances S.A.



Comptes consolidés
Audités par
**Hans et Associés Audit &
KPMG Audit**

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



SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	6
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	7
ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	8
PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	8
1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE	8
1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION.....	8
Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation	8
Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition	8
Note 1.2.3 - Période de référence	9
1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION	9
Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles	9
Note 1.3.2 - Immobilisations financières	9
Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants	9
Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens	9
Note 1.3.5 - En-cours de production de services	10
Note 1.3.6 - Créances clients	10
Note 1.3.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé	10
Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance.....	10
Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités	10
Note 1.3.10 - Capitaux propres.....	11
Note 1.3.11 - Provisions.....	11
Note 1.3.12 - Intégration fiscale	11
Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance	11
Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat.....	12
Note 1.3.15 - Réévaluation	12
Note 1.3.16 - Méthodes préférentielles.....	12
Note 1.3.17 - Résultat par action	13
PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	14
2.1 – PERIMETRE.....	14
2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION	17
2.3 - EXCLUSION	17



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	18
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	18
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	18
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	19
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	19
Note 3.2.1 - Changement de présentation	19
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	19
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	20
4.1 - POSTES DU BILAN	20
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	20
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	21
Note 4.1.3 - Titres de participations	22
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	23
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	24
Note 4.1.6 - Créances	24
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	25
Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	25
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	26
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	26
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	28
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan	30
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	32
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	32
Note 4.2.2 - Achats consommés	32
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	33
Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions	33
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	34
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	34
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	35
5.1 - Information sectorielle	35
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	35
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	35
Note 5.1.3 - Effectifs	36
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	36
5.2 - Autres informations	37
Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture	37
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	37
Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes	38
Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées	38
Note 5.2.5 - Passif éventuel	38
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	39
Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement	39
Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières	39
Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture	40



BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

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



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en Euros)

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



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

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



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
Situation à la clôture 31/12/15	6 000	0	10 661	1 262	17 923	14
Affectation du résultat 2015			1 262	-1 262	0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-550		-550	0
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre			0		0	
Résultat consolidé 2016				2 602	2 602	0
Situation à la clôture 31/12/16	6 000	0	11 373	2 602	19 975	14
Affectation du résultat 2016			2 602	-2 602	0	
Augmentation de capital par inc. 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



ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION****1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE**

La société Stradim Espace Finances S.A. cotée sur le marché Euronext Growth Paris, anciennement Alternext (code ALSAS) n'a pas pris l'option de présenter ses comptes consolidés selon les normes internationales I.F.R.S.

Les comptes consolidés sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°99-02 du Comité de la Réglementation Comptable du 29 avril 1999 modifié par les règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n^{os} 2000-07, 2002-12, 2004-03, 2004-14 et 2005-10.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION**Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation**

A l'exception des sociétés du Groupe exclues du périmètre de consolidation (*cf. note 2.3*), toutes les filiales dans lesquelles le Groupe détient, soit directement ou indirectement plus de la majorité des droits de vote, soit le pouvoir de désignation de la majorité des membres des organes d'administration ou de direction, ont été consolidées par intégration globale.

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

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées en intégration globale ayant un impact de présentation ou d'évaluation sont éliminées au bilan et au compte de résultat consolidé.

Mise en équivalence :

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

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

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

Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition

Le Groupe Stradim est constituée d'une part de sociétés créées historiquement, et d'autre part de sociétés acquises auprès de tiers. Ces dernières ayant été valorisées de manière supérieure à leur situation nette, une survalueur a dû être retraitée dans les comptes consolidés.

Les acquisitions antérieures à 2010 ont donné lieu à constatation de 1 335 K€ d'écart d'acquisition.

Ces écarts, amortis linéairement sur une période de 10 ans, ont une valeur nette comptable nulle depuis le 31 décembre 2010.

En 2011, le rachat des parts de la SARL Grand Noble a eu pour conséquence la constatation d'un écart d'acquisition de 382 K€, intégralement amorti au 31 décembre 2012. Bien qu'une Transmission Universelle de Patrimoine ait été effectuée fin 2016, l'écart d'acquisition demeure à l'actif.



Note 1.2.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre 2017 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2016.

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

1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations figurent au bilan à leur prix de revient d'acquisition d'origine. Aucune charge financière n'a été immobilisée.

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures. Ils sont déterminés par référence aux durées d'utilisation suivantes :

- Immobilisations incorporelles : Linéaire de 1 à 3 ans
- Immobilisations corporelles : Linéaire ou dégressif de 4 à 30 ans.

Note 1.3.2 - Immobilisations financières

Les participations acquises par le Groupe sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les titres mis en équivalence sont retraités sur la base des capitaux propres et du résultat net.

Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens

La valeur brute est constituée par le coût de production. Il comprend exclusivement les charges directes de production.

Une dépréciation est constituée si la valeur de réalisation estimée en fonction de l'état actuel du marché et des possibilités de revente, déduction faite des frais de commercialisation, est inférieure au coût de production ou d'achat.

Cas particuliers des en cours de promotion immobilière

Les en-cours de promotion sont évalués selon la méthode de l'avancement. Ils sont exclusivement composés des coûts directs de production, intégrant les frais financiers spécifiques, conformément à la réglementation en vigueur.

Ainsi, la charge financière liée à l'opération est intégrée au résultat d'exploitation.



Note 1.3.5 - En-cours de production de services

Il s'agit de frais internes engagés par les sociétés réalisant des études de conception préalables aux démarrages des opérations immobilières.

Ces prestations en cours sont évaluées sur la base des budgets propres à chaque opération.

Une dépréciation des stocks de prestations en cours est constatée pour les opérations dont la réalisation est incertaine à la date de clôture.

Aucune opération n'a été abandonnée entre la date de clôture et la date de l'arrêté des comptes, entraînant la perte d'actifs inscrits à la clôture.

Note 1.3.6 - Créances clients

Les créances clients sont valorisées à la valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'un risque de non recouvrement a été décelé.

Cas particulier des opérations immobilières vendues en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.)

Les appels de fonds s'effectuent conformément à la réglementation en vigueur, au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Ainsi figurent à l'actif, les appels de fonds non exigibles selon les stades techniques constatés.

Le notaire rédacteur des actes devant s'assurer de la qualité de l'acquéreur, ces créances ne sont normalement pas susceptibles d'être dépréciées.

Note 1.3.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé

La fiscalité latente a été retraitée selon la méthode du report variable au taux de 33,33%.

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

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

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

La note 4.1.10 chiffre le montant des retraitements.

Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance

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

Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités

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



Note 1.3.10 - Capitaux propres

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

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

Note 1.3.11 - Provisions

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

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

Les provisions pour risques intègrent les indemnités de fin de carrière et des pertes à terminaison : lorsqu'un bilan financier d'une opération immobilière présente une perte future probable, cette dernière est obligatoirement reconnue dans son intégralité, sous forme de provision.

A chaque inventaire, elle est ajustée selon la reconnaissance du résultat à l'avancement.

Note 1.3.12 - Intégration fiscale

La société Stradim Espace Finances S.A. est tête de Groupe du périmètre d'intégration fiscale des sociétés suivantes :

Espace Promotion SAS	Espace Maison SARL
Espace Foncier SARL	Espace Participations SARL
Habitat Service Promotion SARL	Habitat Service SARL
SCI 12 avenue des Vosges	MC Bat SARL

Conformément à la convention d'intégration fiscale, les retraitements fiscaux liés à cette dernière demeurent définitivement à la charge ou au bénéfice de la société tête de groupe.

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à l'enregistrement comptable des actes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de lots d'opérations immobilières.

Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.



Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de 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 2017 sont les suivantes : inflation nulle, évolution des salaires 1% et taux d'actualisation 1.30% contre 1.31% en 2016.

Ils intègrent les charges sociales et la prise en compte du « turn over » observé sur l'année.

Note 1.3.17 - Résultat par action

Le capital social la société Stradim Espace Finances S.A. est composé de 3 439 760 actions.

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilutif est équivalent au résultat par action.



PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 – PERIMETRE

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

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

IG = Intégration Globale



136 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI GREEN GARDEN	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GRENAT (1)	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI HIRONDELLE (1)	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI IROQUOIS (1)	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LICORNE (1)	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA CHARTREUSE	423 399 989 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA COLLINE	504 863 481 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA FONTAINE	482 201 506 000 29	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA FORET	441 033 198 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA GRANDE ALLEE	798 465 522 000 18	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI LA MONTAGNE VERTE	489 881 243 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA PASSERELLE	820 914 844 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA RENAISSANCE	534 504 964 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA SOURCE	524 149 499 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA VILLE ROSE	531 147 585 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA VIOLETTE	538 064 478 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LAC (ex HOUBLONNIERE)	797 668 977 000 11	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE BOCAGE	438 000 986 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES ALLIES	530 222 652 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES COLIBRIS	490 684 883 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES CREATEURS	533 796 363 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES ECRIVAINS	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES TROIS SOMMETS	524 149 481 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LIBERTE (1)	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MESANGE (1)	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MIRABELLE (1)	829 867 241 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI NEUVE	451 565 477 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI NOUVEAU MONDE	530 222 660 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



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

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence

Le siège social du Groupe est établi au 3 rue Pégase 67 960 Entzheim, (Bas Rhin).



2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION

Il n'y a pas d'exception à l'application des méthodes de consolidation décrites en 1.2.1.

2.3 - EXCLUSION

En application à la méthode de consolidation décrite ci-dessus, toutes les sociétés détenues sont intégrées au périmètre de consolidation. Seules quelques sociétés en cours de liquidation du fait de la réalisation leur objet social demeurent exclues.

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

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

Les pertes sont reconnues dans les comptes sociaux des associés.



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

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

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

Quatre sociétés précédemment exclues ont été radiées sur la période.

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

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

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



Sorties du périmètre du fait de leur mise en liquidation

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

Radiation de sociétés antérieurement consolidées

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

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

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

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

3.2 - Informations relatives aux changements comptables

Note 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2017 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation.

Note 3.2.2 – Changement de méthode comptable

Il n'y a pas de changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 31 décembre 2017 et ceux du 31 décembre 2016.



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

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

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

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

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



Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

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

Rapprochement avec compte de résultat

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



Note 4.1.3 - Titres de participations

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

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



Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

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

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



Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

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

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

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

Note 4.1.6 - Créances

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



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

Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

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

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

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



Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2016	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2017
PROVISIONS	1 226	385	-323	-13	0	0	1 275
Indemnités de Fin de Carrières	664	103					767
Situations nettes des filiales non conso.	0	17					17
Terminaison chantier	386	251	-231				406
Autres provisions	176	14	-92	-13			85
DEPRECIATIONS	1 628	2 745	-741	-257	0	-6	3 369
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	163						163
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion</i>	1 274	2 034	-661	-242			2 405
<i>Marchands de biens</i>	47	686	-47				686
<i>Autres stocks</i>	72		-6			-5	61
Créances clients	68	25	-26	-15		-1	51
Autres créances	4		-1				3
Valeur mobilières de placement	0						0
TOTAUX	2 854	3 130	-1 064	-270	0	-6	4 644
<i>Rapprochement avec compte de résultat</i>							
Dotations et reprises :		3 130	-1 334				
Exploitation		3 113	-1 334				
Financier		17	0				
Exceptionnel		0	0				

Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats

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

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



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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 33.33%, de manière identique à celle du 31 décembre 2016.

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

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

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



Note 4.1.11 - Emprunts et dettes

Le Groupe possède des dettes libellées exclusivement en euros.

Les opérations de Promotion Construction sont partiellement financées par des crédits d'accompagnements propres (crédit terrain puis crédit construction).

Ces crédits sont contractés à des taux variables et ne dépassent généralement pas 24 mois.

Les emprunts ont été contractés à taux fixes.

Les contrats de crédits baux ont été contractés à taux variables.

a) *Emprunts et dettes par échéances*

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

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



	Montants 31/12/2016	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾	24 529	(1)	(1)	
AUTRES	1 534	570	745	219
Emprunts auprès des établissements de crédit	337	167	170	0
Dettes financières de crédit-bail	1 197	403	575	219
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	40 366	40 366		
AUTRES DETTES	13 399	13 399		
DETTE FINANCIERE DIVERSE	662	662		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	24	24		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	15	15		
DETTE FISCALE ET SOCIALE				
Dettes sociales	2 231	2 231		
Impôt sur les bénéfices	343	343		
Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement	9 932	9 932		
CREDITEURS DIVERS	192	192		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	42 273	42 273		
TOTAUX	122 101	96 608	745	219

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

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

	Montants au 31/12/2016	Souscription	Rembours.	Variation de périmètre	Montants
					au 31/12/2017
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT					
EMPRUNTS	1 534	82	-585	0	1 031
Emprunts	337	82	-181		238
Dettes financières de crédit-bail	1 197		-404		793
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.	24 529	16 914	-11 278	0	30 165
Concours bancaires courants (C.B.C)	561	352	-1		912
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾	23 968	16 562	-11 277		29 253
DETTE FINANCIERE DIVERSE	662	618	-879	0	401
Comptes courants d'associés	256	618	-585		289
Comptes courants des filiales	406		-294		112
TOTAUX	26 725	17 614	-12 742	0	31 597

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



Note 4.1.12 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés et reçus

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

Engagements donnés (Hypothèques)

Le financement des opérations de promotion immobilière nécessite l'ouverture de crédits « terrain ». Les organismes financiers exigent en garantie soit une caution de la société mère, soit des hypothèques ou promesses d'hypothèques à hauteur du montant financé incluant les frais accessoires. Les organismes financiers cèdent le rang de l'hypothèque aux établissements consentant des crédits aux acquéreurs de lots pour leur permettre d'en payer le prix.

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



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

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



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

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

Note 4.2.2 – Achats consommés

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



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

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

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

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

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



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

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

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

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

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

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



PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS*5.1 - Information sectorielle*

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

Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé

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

Répartition géographique par zone d'influence 2016	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de France	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	52 464	5 173	12 508	5 364	75 509
PRESTATIONS DE SERVICES	5 052	43	356	12	5 463
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	182			8	190
VENTES DE TERRAINS A BATIR					0
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2016	57 698	5 216	12 864	5 384	81 162

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

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



Note 5.1.3 - Effectifs

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

Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

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

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



5.2 - Autres informations

Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture

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

Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

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



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

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

Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées

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

Note 5.2.5 - Passif éventuel

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

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

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

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

Le jugement n'est cependant pas exécutoire et un appel a été interjeté en date du 8 février 2016. La Direction a souhaité provisionner ce litige à hauteur de 150 000 euros hors taxes à fin 2017, dont 40 000 euros en 2017.



PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX

Le tableau est présenté en page 6.

Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement

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

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

Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières

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

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



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

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





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

Hans
associés
Hans et Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

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

Exercice clos le 31 décembre 2017
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 45 pages
Référence : FP-182-016

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

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

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



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

Hans
& associés
Hans et Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

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

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Règles et méthodes

Les notes de l'annexe « 1.3.16 Méthodes préférentielles – b) méthode à l'avancement des contrats à long terme », « 1.3.4 Stock et en-cours de production de biens », « 1.3.5 En-cours de production de services » et « 1.3.6 Créances clients » exposent les règles et méthodes comptables relatives aux stocks et en-cours et aux créances clients.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Estimations comptables

Comme indiqué dans les notes « 1.3.4. Stock et en-cours de production de biens », « 1.3.5 En-cours de production de services », « 1.3.11 Provisions » et « 1.3.16 Méthodes préférentielles – b) méthode à l'avancement des contrats à long terme » de l'annexe, votre Groupe constitue des provisions pour couvrir les risques inhérents aux litiges et procès et ceux liés aux chantiers.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu le processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer ces risques, et leur couverture par des provisions à l'actif et/ou au passif du bilan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

Schiltigheim, le 26 avril 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.


Frédéric Piquet
Associé

Hans et Associés Audit


V. I.
Vincent Roeck
Associé



Résidence Vert Futur à MUNDOLSHEIM

Stradim[®]



Stradim Siège

3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67 960 Entzheim

03 88 15 40 50 - contact@stradim.fr - www.stradim.fr

Strasbourg
15 rue de la Nuée Bleue
67000 Strasbourg
03 88 32 62 11

Haguenau
1 cours de la Décapole
67500 Haguenau
03 88 73 10 55

Troyes
57 bis boulevard du 14 Juillet
10000 Troyes
03 25 83 12 12

Melun
24 place Saint-Jean
77000 Melun
01 60 66 23 20

Nantes
29 boulevard Guist'hau
44000 Nantes
02 40 72 55 84

Toulouse
Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 365 365