



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



Hans & 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 2020
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 43 pages
Référence : FP-212-016



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



Hans & 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 2020

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 2020 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Règles et méthodes

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

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

Estimations comptables

Comme indiqué dans les notes « 1.3.4 Stock et en-cours de production de biens », « 1.3.5 En-cours de production de services », « 1.3.11 Provisions », « 1.3.16 Méthodes préférentielles – b) Méthode à l'avancement des contrats à long terme » et « 5.2.6. Passif éventuel » 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 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 28 avril 2021

Schiltigheim, le 28 avril 2021

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Hans & Associés Audit



Frédéric Piquet
Associé



Vincent Roeck
Associé

BILAN CONSOLIDE

(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Exercice 31-déc-20	Exercice 31-déc-19	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	8 964 200	5 703 203	3 260 997	3 014 387	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	165 300	124 990	40 310	54 171	
Immobilisations corporelles	5 572 554	3 859 949	1 712 605	1 865 133	
Immobilisations financières	1 246 613		1 246 613	579 802	
Titres mis en équivalence	261 469		261 469	515 281	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	240 785 420	3 869 119	236 916 301	204 322 418	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	135 462 872	3 166 821	132 296 051	120 155 161	
Marchands de biens	2 149 379	560 377	1 589 002	1 986 964	
Autres stocks	211 001	83 568	127 433	352 070	
Clients et comptes rattachés	74 466 195	58 353	74 407 842	57 819 267	4.1.6
Autres créances	12 503 358		12 503 358	11 913 745	
Charges constatées d'avance	521 072		521 072	498 350	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	15 471 543		15 471 543	11 596 861	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	249 749 620	9 572 322	240 177 298	207 336 805	

	Exercice 31-déc-20	Exercice 31-déc-19	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)	27 698 270	24 850 651	p.7
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes		0	
Réserves	12 848 250	10 226 182	
Résultat consolidé	2 850 020	2 624 469	
INTERETS MINORITAIRES	-18 134	107 270	1.3.10
IMPOTS DIFFERES	0	0	4.1.10
PROVISIONS	2 075 425	1 815 854	4.1.9
DETTES	210 421 737	180 563 030	4.1.11
Emprunts et dettes financières			
Dettes financières de crédit bail & autres emprunts	1 228 382	947 619	
Dettes financières garanties par l'Etat	6 500 000		
Dettes financières sur opérations immobilières	4 364 360	1 731 000	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires	56 336 175	57 121 705	
Fournisseurs et comptes rattachés	39 960 330	45 969 295	
Autres dettes	19 382 473	15 918 234	
Produits constatés d'avance	82 650 017	58 875 177	
TOTAL DU PASSIF	240 177 298	207 336 805	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-20 12 mois	Exercice 31-déc-19 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	103 702 126	88 754 702
Subvention d'exploitation		2 667	2 000
Autres produits d'exploitation		303 286	200 393
Achats consommés	4.2.2	-84 629 523	-71 156 398
Charges de personnel	4.2.3	-13 958 811	-12 366 391
Autres charges d'exploitation		-208 711	-139 838
Impôts et taxes		-848 631	-614 387
Reprises de provisions	4.2.4	2 735 927	1 606 932
Transferts de charges		277 806	181 588
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-4 373 857	-2 624 968
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	3 002 279	3 843 633
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	4 007	-123 347
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		3 006 286	3 720 286
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	1 084 035	-24 460
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-1 895 420	-1 756 835
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	376 555	539 420
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES		2 571 456	2 478 411
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	236 971	241 614
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		2 808 427	2 720 025
Intérêts minoritaires	1.3.10	-41 593	95 556
RESULTAT NET (Part Groupe)		2 850 020	2 624 469
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	0,83	0,76
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3 439 760



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

ACTIVITE	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-20	Exercice 31-déc-19
° Résultat net des sociétés intégrées		2 571	2 478
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		680	285
Variation des impôts différés		-377	-539
Plus et moins values de cession		-1 084	223
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		1 790	2 447
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	-7 038	-8 708
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		242	1 075
° Incidence des changements d'intérêts		0	
° Incidence des variations de périmètre		0	-1
Flux de trésorerie liés à l'activité		-5 006	-5 187
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-781	486
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		1 167	
° Incidence des variations de périmètre		26	38
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		412	524
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		0	-929
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-85	-6
° Incidence des variations de périmètre		0	0
° Variation nette des comptes courants		-75	773
° Emissions d'emprunts	6.2	28 819	21 493
° Remboursements d'emprunts	6.2	-20 584	-13 536
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		8 075	7 795
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		9 977	6 845
° Trésorerie de clôture		13 458	9 977
Variation de trésorerie	6.3	3 481	3 132



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 31/12/18	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
Affectation du résultat 2019			2 624	-2 624	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			0		0	-85
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2020				2 850	2 850	-42
Autres			-2		-2	2
Situation à la clôture 31/12/20	12 000	0	12 848	2 850	27 698	-18



ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION

1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE

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

Les comptes consolidés sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°99-02 du Comité de la Réglementation Comptable du 1^{er} janvier 2017 intégrant les modifications apportées par les règlements successifs de 2000 à 2016 du Comité de la Règlement Comptable (C.R.C.) et de l'Autorité des Normes Comptables (A.N.C.).

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 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 2020 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2019.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes sociaux annuels au 31 décembre. Certaines sociétés mise en équivalence (Lac, Grande Allée, 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 28%.

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.

Pour les sociétés commerciales 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. Pour les sociétés de promotion, les engagements des associés ne sont pas limités. Ceci peut conduire à la reconnaissance de perte sur minoritaires.

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

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

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

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

Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.



Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat*a) Opérations internes retraitées*

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

Il s'agit principalement :

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

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

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

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. Elles sont estimées selon la méthode rétrospective des unités de crédits projetées.

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2020 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2019, inflation nulle, évolution des salaires 1% et taux d'actualisation inchangé à 0.34%.

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

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

180 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	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	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	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 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 LITTRE	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 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	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



180 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
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
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 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 VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG



180 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
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
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	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RUCHE	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 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	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VAUBAN	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 AIGLON	(1) 891 687 329 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CARDO	(1) 883 975 005 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CECILE	(1) 888 144 458 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CYGNE	(1) 881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV FLOCON	(1) 881 928 931 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV GLAD	(1) 884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JEAN	878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MARCHÉ	(1) 890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MONTIGNY	(1) 884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MUGUET	(1) 883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRESIDENT	(1) 881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROI	(1) 883 720 591 000 14	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 SAULE	(1) 890 703 051 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SCHILLIK	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCCV UNION	(1) 883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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



180 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SNC ACADEMIE	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 CASTELET (1)	884 203 225 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CHAPELLE	878 137 603 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CHASSEUR	753 949 130 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COLETTE	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COMMERCE (1)	883 425 779 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC DU LION	523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FRONTON (1)	881 895 460 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JUIN	879 451 466 000 12	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 MALTERIE (1)	880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ORGE (1)	890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ROSEAU (1)	883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SALINE	877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VILLAGE	499 012 573 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VICTOIRE	839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
<i>Sociétés de gestion</i>					
SCI 14 JUILLET	491 709 150 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI 12 AVENUE DES VOSGES	395 279 771 000 20	ENTZHEIM (67)	99,96%	99,96%	IG
SCI STRADIM SIEGE	480 473 503 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI TROYES SIEGE	491 709 606 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

(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 exclus.

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

2 SOCIETES	% Contrôle	SIRET	SIEGE SOCIAL	Capitaux propres 31-déc-20 en K€	Résultat au 31-déc-20 en K€
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	28	26
SCI STRASBOURG-STARLETTE	1	801 179 987 000 12	NEUILLY s/ SEINE(92)	2	0



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.

La société Strasbourg Starlette-Quai Vauban précédemment mise en équivalence a été déconsolidée suite à la cession de 48 parts sur 49 détenues. La part des intérêts du Groupe est désormais de 1%.

Six sociétés de promotion ont été dissoutes suite à la réalisation de leur objet social.

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

SCCV AIGLON	891 687 329 000 13	ENTZHEIM (67)
SCCV CARDO	883 975 005 000 17	ENTZHEIM (67)
SCCV CECILE	888 144 458 000 13	ENTZHEIM (67)
SCCV CYGNE	881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)
SCCV FLOCON	881 928 931 000 16	ENTZHEIM (67)
SCCV GLAD	884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)
SCCV MARCHE	890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)
SCCV MONTIGNY	884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)
SCCV MUGUET	883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)
SCCV PRESIDENT	881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)
SCCV ROI	883 720 591 000 14	ENTZHEIM (67)
SCCV SAULE	890 703 051 000 15	ENTZHEIM (67)
SCCV UNION	883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)
SNC CASTELET	884 203 225 000 13	ENTZHEIM (67)
SNC COMMERCE	883 425 779 000 13	ENTZHEIM (67)
SNC FRONTON	881 895 460 000 15	ENTZHEIM (67)
SNC MALTERIE	880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)
SNC ORGE	890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)
SNC ROSEAU	883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 168 sociétés à 180 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

Concernant les sociétés consolidées, aucune prise de participation complémentaire ni aucune cession partielle n'est intervenue modifiant les pourcentages d'intérêts antérieurs, excepté la cession des parts de la SCI Strasbourg Starlette (c.f. infra)



3.2 - Informations relatives aux changements comptables

Note 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2020 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 2020 et ceux du 31 décembre 2019.



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 31/12/2019	Acquisitions Virt P à P	Cessions	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2020
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	175	9	-19	0	0	165
Licences	145	9	-19			135
Droit au bail	30					30
Fonds commercial	0		0			0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 619	33	-79	0	0	5 573
Terrain	485	0				485
Construction	4 176	0				4 176
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	906	33	-79			860
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	580	756	-63	0	-26	1 247
Titres de participations	2	38	-12		-26	2
Autres titres immobilisés	12	5	-2			15
Créances sur participations	312	703				1 015
Dépôts et cautionnements	254	10	-49			215
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	515		-253			262
TOTAUX	8 607	798	-414	0	-26	8 965

Les bâtiments des sièges strasbourgeois et troyens antérieurement financés par crédit-bail ont été rachetés en 2020.



Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants			Variation de périmètre	Montants au 31/12/2020
	au 31/12/2019	Dotations	Reprises		
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0			1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	119	9	-4	0	124
Licences	119	9	-4		124
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 754	163	-57	0	3 860
Construction	2 987	119			3 106
Installations techniques	52				52
Autres immobilisations corporelles	715	44	-57		702
TOTAUX	5 591	172	-61	0	5 702

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation 172

Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition 0

Dotations sur actif immobilisé 172

Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Cession Liquidation	Variation périmètre ou ME	Montants		Prov.	Montants nets au 31/12/2020	Montants nets au 31/12/2019
	brut au 31/12/2019	Création Acquisition			brut au 31/12/2020				
<i>19 Sociétés créées durant la période et consolidées</i>									
SCCV AIGLON		2		-2	0			0	0
SCCV CARDO		2		-2	0			0	0
SCCV CECILE		2		-2	0			0	0
SCCV CYGNE		2		-2	0			0	0
SCCV FLOCON		2		-2	0			0	0
SCCV GLAD		2		-2	0			0	0
SCCV MALTERIE		2		-2	0			0	0
SCCV MARCHE		2		-2	0			0	0
SCCV MONTIGNY		2		-2	0			0	0
SCCV MUGUET		2		-2	0			0	0
SCCV PRESIDENT		2		-2	0			0	0
SCCV ROI		2		-2	0			0	0
SCCV SAULE		2		-2	0			0	0
SCCV UNION		2		-2	0			0	0
SNC CASTELET		2		-2	0			0	0
SNC COMMERCE		2		-2	0			0	0
SNC FRONTON		2		-2	0			0	0
SNC ORGE		2		-2	0			0	0
SNC ROSEAU		2		-2	0			0	0
<i>1 Société déconsolidée du fait d'une cession partielle</i>									
SCI STRASBOURG STARLETTE				0	0			0	0
<i>6 Sociétés déconsolidées car ayant cloturé les opérations de liquidation en cours de période</i>									
SCI DE LA BASSE ALSACE			-2	2	0			0	
SCI DES BOSQUETS			-2	2	0				
SCI DES ALLIES			-2	2	0				
SCI LES TROIS SOMMETS			-2	2	0			0	
SNC GRES DES VOSGES			-2	2	0			0	
SNC LE COTEAU			-2	2	0			0	
<i>Sociétés non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i>									
SCI MADELEINE	2				2			2	2
TOTAUX	2	38	-12	-26	2	0		2	2

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 nov- 20	Résultat net nov- 20	Propres nov- 19	Résultat net 2019
SCI GRANDE ALLEE	49%	50%	374	372	743	740
SCI LAC	49%	50%	148	146	241	239
SCCV SCHILLIK	49%	50%	-44	-45	48	46
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	49%	49%	1	0	-26	-27
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	49%	49%	1	0	-325	-326
SCI STRASBOURG STARLETTE	1%	1%			-193	-193
Résultats mis en équivalence				237		240

Données des situations intermédiaires sociales (à 100%) au 30 novembre 2020	Chiffre	Résultat	Stocks	dettes
	d'affaires	exploitation	encours	fin.
SCI GRANDE ALLEE	142	482		-
SCI LAC	45	192	0	-
SCCV SCHILLIK	-3	80	2 457	-
SCCV SARCELLES - MONTFLEURY	0	0	0	0
SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945	0	0	0	0
SCI STRASBOURG STARLETTE				

SCCV Sarcelles Montfleury et 8 mai 1945 :

De convention entre les associés, le résultat 2020 ne sera pas attribué à Stradim Espace Finances. Aucune information n'a donc été donnée à ce titre.



Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants		Montants	Montants
	bruts au 31/12/2020	Dépréciation	nets au 31/12/2020	nets au 31/12/2019
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	135 463	3 166	132 297	120 156
Constructions encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	130 918	1 529	129 389	117 783
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	35	169	169
Prestations de services	4 341	1 602	2 739	2 204
STOCK DE MARCHANDISES	2 149	560	1 589	1 987
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	211	84	127	352
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
Total des stocks	137 823	3 810	134 013	122 495

⁽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 immobilière » 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 31/12/2020	Dépréciation	nets au 31/12/2020	à - 1 an	à + 1 an	
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	1 230	0	1 230	1 015	215	
Créances rattachées à des participations	1 015		1 015	1 015		
Dépôts et cautionnements	215		215	0	215	
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	74 467	58	74 409	74 398	69	
Créances clients	74 467	58	74 409	74 398	69	
AUTRES CREANCES	12 502	0	12 502	12 416	86	
Avances et acomptes	628		628	628		
Créances sociales	12		12	12		
Impôt sur les sociétés	0		0	0		
Impôt différé net	511		511	425	86	
Autres créances fiscales (hors IS)	11 206		11 206	11 206		
Groupe et associés	0		0	0		
Débiteurs divers	145		145	145		
COMPTES DE REGULARISATION	521		521	521		
Charges constatés d'avance	521		521	521		
TOTAUX	88 720	58	88 662	88 350	370	

CREANCES	Montants		Montants		Échéances	
	bruts au 31/12/2019	Dépréciation	nets au 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	11 833	84	
Avances et acomptes	295		295	295		
Créances sociales	11		11	11		
Impôt sur les sociétés	17		17	17		
Impôt différé net	135		135	51	84	
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	70 452	393	



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 31/12/2020	au 31/12/2019
FRAIS GENERAUX	521	498

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 31/12/2020	au 31/12/2019
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	15 472	11 597
TOTAUX	15 472	11 597

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2019	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2020
PROVISIONS	1 816	737	-230	0	-248	0	2 075
Indemnités de Fin de Carrières	1 060	85					1 145
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	411	542	-207				746
Autres provisions	76	110	-23				163
Titres mis en équivalence	269				-248		21
DEPRECIATIONS	2 910	3 465	-2 506	0	0	0	3 869
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion & Prestations EC</i>	2 126	2 805	-1 764				3 167
<i>Marchands de biens</i>	679	557	-676				560
<i>Autres stocks</i>	56	63	-36				83
Créances clients	46	40	-27				59
Autres créances	3		-3				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	4 726	4 202	-2 736	0	-248	0	5 944

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	4 202	-2 736
Exploitation	4 202	-2 736
Financier	0	0
Exceptionnel	0	0



Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats

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

	au 31/12/20			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-19
Résultat net des entreprises intégrées	2 571	237	2 808	2 720
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	- 1 895	- 104	- 1 999	- 1 878
Impôt différé	376	0	376	539
Charge d'impôt constatée	-1 519	-104	-1 623	-1 339
Résultat avant impôt	4 090	341	4 431	4 059
Charge d'impôt théorique à 28%	-1 145	-95	-1 240	-1 259
Charges définitivement non déductibles	-80	-9	-89	-90
Bénéfice du taux réduit à 28%	0		0	15
Produits définitivement non imposables	13		13	16
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	-32		-32	26
Crédit d'impôt et Cont. additionnelle	-40		-40	-34
Report variable des impôts différés	-13		-13	28
Levée option des crédits baux immobiliers	-222		-222	0
Autres			0	-41
Charge d'impôt constatée	-1 519	-104	-1 623	-1 339

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 28%, en baisse de 3% par rapport à fin 2019. Ceci engendre un produit de report variable de 13 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 31/12/2020	au 31/12/2019
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1 119	820
Marges internes en stock	590	365
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	320	329
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	209	126
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	608	686
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	371	397
<i>Amortissements dérogatoires</i>		
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	2	12
Crédit bail	235	277
IMPOTS DIFFERES NETS	511	134
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Produit)	377	
dont impact du report variable (charge)	13	

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) ou des emprunts à court et moyen terme.

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

Les emprunts sur les actifs immobilisés ont été contractés à taux fixes.

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

a) *Emprunts et dettes par échéances*

	Montants 31/12/2020	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>EMPRUNTS</i>	12 092	168	5 686	1 874
Emprunts sur actifs immobilisés	1 228	168	486	574
Dettes financières de crédit bail	0	0	0	0
Prêts Garantis par l'Etat	6 500	0	5 200	1 300
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	4 364	(1)	(1)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾</i>	56 336	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	39 961	39 961		
AUTRES DETTES	19 383	19 383		
DETtes FINANCIERES DIVERSES	1 760	1 760		
AVANCES & ACOMPtes RECUS	126	126		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETtes FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 715	2 715		
Impôt sur les bénéfices	220	220		
Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement	14 539	14 539		
CREDITEURS DIVERS	23	23		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	82 650	82 650		
TOTAUX	210 422	142 162	5 686	1 874

La Direction a pris la décision en 2021 d'amortir les Prêts Garantis par l'Etat (P.G.E.) sur une durée de 5 ans avec le bénéfice d'un an de différé.

⁽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 31/12/2019	Échéances		
		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		
DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 835	1 835		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	24	24		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTES FISCALES 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

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

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

	Montants		Variation de périmètre	Montants au 31/12/2020
	au 31/12/2019	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT				
<i>EMPRUNTS</i>	2 680	9 987	-575	12 092
Emprunts sur actifs immobilisés	523	854	-149	1 228
Dettes financières de crédit bail	426		-426	0
Prêts Garantis par l'Etat		6 500		6 500
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	1 731	2 633		4 364
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	57 121	19 226	-20 011	56 336
Concours bancaires courants (C.B.C)	1 619	395	0	2 014
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités (1)	55 502	18 831	-20 011	54 322
DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 835	321	-396	1 760
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	503		-360	143
Comptes courants des filiales	1 332	321	-36	1 617
TOTAUX	61 636	29 534	-20 982	70 188

(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 31/12/20	détails	au 31/12/19
Cautions :		11 108		12 611
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	10 906		12 216	
aux concours bancaires des filiales				
à des financements de travaux d'aménagement				
à des financements de biens d'équipement	202		395	
Nantissements de fonds de commerce		0		0
Nantissement de SICAV monétaire		0		0
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		2 362		0
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		31 921		32 340
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0

ENGAGEMENTS RECUS	Montants		Montants	
		au 31/12/20		au 31/12/19
Garanties des activités de transactions		0		0
Garanties des activités de gestion immobilière		0		0
Promesses de vente de terrain à bâtir		46 036		33 568
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0

DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	Montants		Montants	
		au 31/12/20		au 31/12/19
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1 228		35
Crédit d'accompagnement des promotions		50 751		55 501

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 312/12/20	Montants 31- déc- 19
Valeur d'origine	854	774
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	82	187
dotation de l'exercice	105	158
Valeur résiduelle	0	83
Valeur nette comptable	395	512
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	102	296
Redevances de l'exercice	136	194
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	221	191
à plus d'un an et cinq ans au plus	502	252
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	228	194
Redevance de location avec option d'achat	228	194



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2020	Année 2019
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	98 961	85 923
HONORAIRES	3 606	1 921
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	1 135	911
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	103 702	88 755

Note 4.2.2 – Achats consommés

	Montants au 31/12/2020	Montants au 31/12/2019
Production stockée	-12 984	-13 647
Achats consommés	86 251	75 107
Variation de stocks de marchandises	517	- 812
Achats de marchandises	1 269	1 676
Achats matières premières et autres appro.	7	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Sous traitance travaux	84 124	73 891
Achats non stockés, matériel et fournitures	334	352
Autres services extérieurs	9 479	7 988
Personnel extérieur à l'entreprise	14	30
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	4 131	3 398
Publicité, publications, relations publiques	2 648	2 356
Déplacement, missions & réceptions	288	335
Frais postaux & télécommunications	174	181
Services bancaires & assimilés	2 196	1 653
Autres services - Divers	28	35
Services extérieurs	1 882	1 707
Sous traitance générale	0	1
Locations immobilières	0	0
Locations	930	879
Charges locatives et de copropriété	136	142
Entretiens et réparations	431	273
Primes d'assurance	340	350
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	45	62
ACHATS CONSOMMES	84 628	71 155



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2020	au 31/12/2019
Charges de personnel	13 959	12 367
Salaires et traitements	9 830	8 692
Charges sociales	4 129	3 675
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	142	127
dont cadres	26	31

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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2020	Montants au 31/12/2019	Renvoi aux notes
Stocks	2 476	1 423	
Autres actifs circulants	31	22	
Provision risques et charges exploitation	229	162	
Provision risques et charges exploitation (IFC)			
Provision risques et charges financières			
Provision risques et charges exceptionnelles	0	188	
Total	2 736	1 795	4.1.9
dont exploitation	2 736	1 607	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	188	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 31/12/2020	Montants au 31/12/2019	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	9	11	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	54	61	"
Amortissements crédit bail	109	122	"
Dépréciation des immobilisations	0		
Dépréciation des stocks	3 425	1 985	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	40	5	"
Provision risques et charges exploitation	652	197	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	85	244	"
Provision risques et charges financières	0	0	"
Total	4 374	2 625	
dont exploitation	4 374	2 625	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2020	Montants au 31/12/2019
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus nets de participations	191	52
Intérêts sur créances commerciales	73	1
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-115	-89
<i>sur crédits terrain et accompagnement *</i>	-136	-82
<i>sur crédits baux</i>	-9	-5
Dotations aux provisions		
Reprises de provisions		
Autres produits et charges		
RESULTAT FINANCIER	4	-123
* Charges financières intégrées au coût de production	968	985

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

Au 31 décembre 2020, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1.12% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,14 % au 31 décembre 2019.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2020	Montants au 31/12/2019
PRODUITS EXCEPTIONNEL	1 166	198
Opération de gestion	0	0
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>	19	
<i>Cession d'actif corporel</i>	36	
<i>Cessions de titres de participations</i>	1 077	10
<i>Autres</i>	34	
Autres reprises exceptionnelles		188
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-82	-222
Opération de gestion	0	0
Opération en capital		
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	-14	-213
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>	-22	
<i>VNC des titres cédés</i>	-12	-6
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	-34	-3
Dotations aux provisions exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 084	-24
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	723	-16



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 2020	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	73 610	6 785	10 736	7 830	98 961
HONORAIRES	3 271	19	306	10	3 606
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	861			274	1 135
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2020	77 742	6 804	11 042	8 114	103 702

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

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2020	4 395	239	- 620	- 1 012	3 002
RESULTAT D'EXPLOITATION 2019	4 153	502	- 41	- 770	3 844

Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	I.D.F. Champagne Ardenens	Midi Pyrénées	Total
EFFECTIF au 31-12-2020	104	9	23	6	142
<i>dont cadres</i>	22	1	2	1	26
EFFECTIF au 31-12-2019	95	7	18	7	127
<i>dont cadres</i>	27	1	2	1	31



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	123	2	8	32	165
Immobilisations corporelles	4 307	155	995	115	5 572
Immobilisations financières	1 227	11	6	3	1 247
Titres mis en équivalence	261				261
TOTAL ACTIF 12-2020	7 636	168	1 009	150	8 963
TOTAL ACTIF 12-2019	7 236	165	1 039	167	8 607

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

5.2 - Autres informationsNote 5.2.1 – Impacts de la pandémie du Covid-19

La crise sanitaire liée au covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 ont impacté notre activité sur l'année 2020.

Les résultats des opérations immobilières sont reconnus selon la méthode de l'avancement. Le retard pris sur l'avancement n'a pas pu être chiffré. Il représente plus un décalage dans le temps qu'une perte immédiate.

Pour faire face au confinement imposé du 17 mars au 11 mai 2020, le Groupe a bénéficié d'une prise en charge par l'Etat de l'activité partielle à hauteur de 281 989 euros, enregistrées en diminution des frais de personnel.

Ni le coût de la mise en place du protocole sanitaire, ni la perte d'efficacité liée au télétravail partiel ou la perte des heures travaillées n'ont pu être chiffrés.

Le Groupe a bénéficié des reports d'échéances de cotisations sociales et de l'impôt sur les sociétés, intégralement remboursés au 30 juin 2020.

Nos partenaires financiers ont débloqué 6.5 millions d'euros de Prêts Garantis par l'Etat dont le remboursement s'étalera sur 5 ans à compter de 2022.

Notre activité n'est plus concernée par les fermetures administratives de commerces non essentiels.

La direction générale surveille l'évolution de l'épidémie et applique toutes les mesures requises pour protéger ses collaborateurs, clients et partenaires, participant ainsi à l'effort mondial visant à limiter la propagation du virus. La société a engagé toutes les mesures de prévention sanitaire pour poursuivre ses activités.

Note 5.2.2 - Evènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènements post-clôture d'importance significative qui n'ont donné lieu à un enregistrement au bilan et au compte de résultat du 31 décembre 2020.



Note 5.2.3 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-20	% CA	31-déc-19	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	103 702		88 755	
Production stockée	12 984		13 647	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	116 686		102 402	
Coût d'achat des marchandises vendues	-85 917		-74 756	
MARGE BRUTE	30 769	29,7%	27 646	31,1%
Consommations en provenance de tiers	-11 696		-10 047	
VALEUR AJOUTEE	19 073	18,4%	17 599	19,8%
Subventions d'exploitation	3		2	
Impôts, taxes et versements assimilés	-849		-614	
Charges de personnel	-13 959		-12 366	
Transferts de charges	278		181	
Autres produits	303		200	
Autres charges	-209		-140	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	4 640	4,5%	4 862	5,5%
Reprise de provisions	2 736		1 607	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-4 374		-2 625	
RESULTAT EXPLOITATION	3 002	2,9%	3 844	4,3%
RESULTAT FINANCIER	4		-123	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	3 006	2,9%	3 721	4,2%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 084		-25	
Impôt sur les bénéfices	-1 896		-1 757	
Impôts différés	377		539	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	2 571		2 478	
Résultat sociétés MEQ	237		242	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 808	2,7%	2 720	3,1%
Part du groupe	2 850		2 625	
Part des minoritaires	-42		95	
Produits de cession d'éléments d'actif	1 167		0	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	-83		-213	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	1 084		-213	



Note 5.2.4 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
AUDIT								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	44	42	100%	100%	60	42	70%	55%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					26	35	30%	45%
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	44	42	92%	100%	86	77	100%	100%
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT								
Juridique, fiscal et social	4							
Autres								
Sous-total autres prestations	4	0	8%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	48	42	100%	100%	86	77	100%	100%

Note 5.2.5 - Transactions avec les parties liées

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

Note 5.2.6 - Passif éventuel**SCI Le Bocage**

La 4^{ème} chambre du Tribunal judiciaire de Nantes a rendu son jugement le 17 décembre 2020 dans l'affaire qui oppose la SCI Le Bocage à un ancien fournisseur. Elle déboute la partie adverse de ses demandes en paiement d'indemnités de 380 000 euros ; la partie adverse n'a pas fait appel entre-temps. Si les dommages intérêts auxquels nous avons été condamnés ont été reconnus en résultat de la période, nous avons interjeté un appel partiel.

Procédures antérieures :

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

Au 31 décembre 2019 un passif latent existait pour des régularisations de primes d'assurance dommage ouvrage à hauteur 875 000 euros, provisionné à hauteur de 450 000 euros dans les comptes sociaux des différentes sociétés concernées. La production de documents contractuels complémentaires non transmis initialement a permis de réduire considérablement les montants des surprimes, qui d'ailleurs ont été intégralement supportées par les associés majoritaires.

Il n'existe plus de passif éventuel au 31 décembre 2020.

SARL Espace Maison

Sur une ancienne affaire qui opposait la société Espace Maison Sarl avec un client, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation a rejeté notre pourvoi, par une décision que nous estimons comme « non spécialement motivée », mettant fin définitivement à tout passif éventuel.



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 31/12/2020	Montants au 31/12/2019
Stocks et encours	- 11 518	- 13 897
Créances clients et comptes rattachés	- 16 589	- 5 618
Créances sociales et fiscales	215	110
Autres créances	- 428	160
Charges constatées d'avance	- 23	- 148
Fournisseurs et comptes rattachés	- 6 010	3 375
Dettes sociales et fiscales	3 445	333
Autres dettes	95	- 286
Produits constatés d'avance	23 775	7 263
Variation du B.F.R. lié à l'activité	- 7 038	- 8 708

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 31/12/2020	Montants au 31/12/2019
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	6 500	
sur Opérations Immobilières	2 633	1 731
Autres Emprunts	855	151
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	18 831	19 611
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	28 819	21 493
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat		
sur Opérations Immobilières		
Autres Emprunts	- 149	- 187
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	- 425	- 187
Diminution nette des crédits d'accompagnements	- 20 010	- 13 162
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	- 20 584	- 13 536

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 31/12/2020	Montants au 31/12/2019	Montants au 31/12/2018
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	15 472	11 597	7 526
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	2 014	1 620	681
TRESORERIE NETTE	13 458	9 977	6 845
Variation nette de la trésorerie	3 481	3 132	

