RCS : TOULOUSE
Code greffe : 3102

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de TOULOUSE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1997 B 01635
Numéro SIREN : 413 583 022
Nom ou dénomination : OMNIUM FINANCE

Ce dépôt a été enregistré le 21/11/2019 sous le numéro de dépôt B2019/032637

2356614

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

n° de dépôt : **B2019/032637**
n° de gestion : **1997B01635**
n° SIREN : **413 583 022 RCS Toulouse**

Le greffier du Tribunal de Commerce de Toulouse certifie avoir procédé le 21/11/2019 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de la société :

OMNIUM FINANCE - Société par actions simplifiée
11 avenue Parmentier 31200 Toulouse -FRANCE-

date de clôture : 31/12/2018

Ce dépôt comprend les documents comptables prévus par la législation en vigueur.

Concernant les évènements RCS suivants :

Dépôt des comptes consolidés

2356614

Certifié conforme à l'original

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018

OMNIUM FINANCE

SERVICES

OMNIUM FINANCE
Société par Actions Simplifiée au capital de 2 242 [illegible] €
siège social : 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse
RCS Toulouse 413 583 022

sygnatures

8 chemin de la Terrasse BP 45122 - 31512 Toulouse Cedex 5
Tél : 05 62 47 73 73 – Fax 05 62 47 73 74 – www sygnatures com
SAS au capital de 324 366 € RCS Toulouse B333 321 628
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Toulouse Midi-Pyrénées
Société de commissariat aux comptes membre de la Compagnie Régionale de Toulouse

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE 1

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 3

1. - Présentation du Groupe 4

2.1 Activité de la période 7

Immobilier : 7

Assurance Vie : 7

Placements financiers : 7

Financement : 7

2.2 Filiales étrangères 7

3 - Principes comptables, méthodes d'évaluation et modalités de consolidation 8

3.1- Référentiel comptable 8

3.2- Principes de consolidation 8

3.2.1 - Méthodes de consolidation 8

3.2.2 - Élimination des opérations intra groupe 10

3.2.3 - Ecart d'acquisition 10

3.2.4 - Dates de clôture 10

3.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation 11

3.3.1 - Comptabilisation des opérations de promotion 11

3.3.2 - Immobilisations incorporelles et corporelles 12

3.3.3 - Contrats de location financement 13

3.3.4 - Immobilisations financières 13

3.3.5 - Stocks et en cours 13

3.3.6 - Créances clients 14

3.3.7 - Valeurs mobilières de placement 14

3.3.8 - Provisions 14

3.3.9 - Provision pour indemnités de départ à la retraite 15

3.3.10 - Impôts différés 15

3.3.11 - Intégration fiscale 15

3.3.12 - Charges et produits exceptionnels 16

3.3.13 - Résultat par action 16

3.3.14 - Reconnaissance des revenus 16

3.3.15 - Conversion des transactions libellées en monnaies étrangères 16

4 - Informations relatives au périmètre 17

4.1 - Evolution du périmètre au cours de l'exercice 17

4.2 - Sociétés non consolidées 17

4.3 - Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation 18

5 - Informations permettant la comparabilité des comptes 24

5.1- Durée de l'exercice 24

5.2- Changements de méthodes 24

6 - Informations relatives aux postes du bilan 25

6.1 - Evolution des écarts d'acquisition 25

6.2 - Evolution des autres immobilisations incorporelles 25
6.3 - Evolution des immobilisations corporelles 26
6.4 - Evolution des immobilisations financières 26
6.5 - Titres mis en équivalence 26
6.6 -Titres de participation non consolidés 27
6.7 - Stocks et en cours 27
6.8 - Avances et acomptes versés 27
6.9 - Créances clients 28
6.10 - Autres créances et comptes de régularisation 28
6.11 - Trésorerie nette 29
6.12 - Composition du capital social 31
6.13 - Variation des capitaux propres 31
6.14 - Intérêts minoritaires 31
6.15 - Provisions 32
6.16 - Dettes financières 33
6.17 - Avances et acomptes reçus 33
6.18 - Dettes fournisseurs 33
6.19 - Autres dettes et comptes de régularisation 34

7 - Informations relatives aux postes du compte de résultat 35
7.1 - Chiffre d'affaires 35
7.2 - Autres produits d'exploitation 35
7.3 - Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation 35
7.4 - Charges et produits financiers 36
7.5 - Charges et produits exceptionnels 36
7.6 - Impôt sur les résultats 37
7.6.1 - Preuve d'impôt 37
7.6.2 - Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé 38
7.7 - Résultat par action 38

8 - Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie 39
8.1 -Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT 39
8.2 -Dotation nette aux amortissements et provisions 39
8.3 -Besoin en fonds de roulement 40

9 - Autres informations 41
9.1- Contrôle AMF 41
9.2- Information sectorielle 41
9.2.1 Information sectorielle des postes du résultat 42
9.2.2 Information sectorielle des postes du bilan 43
9.3 - Engagements hors bilan 43
9.3.1 - Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement 44
9.3.2-Les autres engagements 45
9.3.3- Engagements de location 45
9.4 - Effectif moyen 46
9.5 - Rémunération des dirigeants 46
9.6 - Participation 46

9.7 - Honoraires des commissaires aux comptes 46
9.8 - Évènements postérieurs à la clôture 46
9.9 - Information sur le Groupe consolidant 46
9.10 - Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence 47

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)	2018.12		2017.12		Notes
Actif immobilisé		**2 649**		**2 667**	
Ecarts d'acquisition					*Note 6.1*
Autres immobilisations incorporelles	1 688		1 657		*Note 6.2*
Immobilisations corporelles	376		454		*Note 6.3*
Immobilisations financières	558		530		*Note 6.4*
Titres mis en équivalence	26		25		*Note 6.5*
Actif circulant		**83 052**		**100 419**	
Stocks et En cours	13 958		16 480		*Note 6.7*
Avances et acomptes	163		169		*Note 6.8*
Créances clients	28 107		44 818		*Note 6.9*
Impôts différés actifs	0		0		*Note 7.6.2*
Autres créances et comptes de régularisation	10 511		6 828		*Note 6.10*
Valeurs mobilières de placement	20 938		19 373		*Note 6.11*
Disponibilités	9 376		12 751		*Note 6.11*
Total Actif		**85 701**		**103 087**	

PASSIF

(en milliers d'euros)	2018.12		2017.12		Notes
Capitaux propres part du groupe		**39 760**		**37 559**	*Note 6.13*
Capital	2 243		2 243		
Primes liées au capital	2 820		2 820		
Réserves consolidées	32 391		27 387		
Réserve de conversion groupe	148		108		
Résultat consolidé	2 159		5 002		
Intérêts minoritaires		**51**		**241**	*Note 6.14*
Provisions		**5 482**		**5 307**	*Note 6.15*
Dettes		**40 409**		**59 980**	
Emprunts et dettes financières	1		681		*Note 6.16*
Avances et acomptes reçus	12 728		25 417		*Note 6.17*
Fournisseurs et comptes rattachés	20 020		21 442		*Note 6.18*
Impôt différés passif			0		*Note 7.6.2*
Autres dettes et comptes de régularisation	7 659		12 441		*Note 6.19*
Total Passif		**85 701**		**103 087**	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31.12.2018 *publié*	31.12.2017 *publié*	Notes
	12 mois	*12 mois*	
Chiffres d'affaires	**67 836**	**73 711**	*Note 7.1*
Autres produits d'exploitation	(426)	813	*Note 7.2*
Achats consommés	(18 958)	(20 825)	
Charges de personnel	(7 008)	(6 842)	
Autres charges d'exploitation	(37 793)	(39 979)	
Impôts et taxes	(705)	(472)	
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(93)	612	*Note 7.3*
Résultat récurrent d'exploitation	**2 853**	**7 016**	
Charges et produits financiers	(228)	(111)	*Note 7.4*
Résultat courant des entreprises intégrées	**2 625**	**6 905**	
Charges et produits exceptionnels	(245)	(1 265)	*Note 7.5*
Impôts sur les résultats	(200)	(519)	*Note 7.6*
Résultat net des entreprises intégrées	**2 181**	**5 121**	
Quote-part dans le résultat net des entreprises cédées			
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	19	18	*Note 6.5*
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(9)	*Note 6.1*
Résultat net de l'ensemble consolidé	**2 200**	**5 130**	
Intérêts minoritaires	(41)	(128)	*Note 6.14*
Résultat net (Part du groupe)	**2 159**	**5 002**	
Résultat par action (en euros)	0,4814	1,1151	
Résultat dilué par action (en euros)	0,4814	1,1151	*Note 7.7*

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	2018.12	2017.12	Notes
Résultat net total des sociétés consolidées	**2 200**	**5 130**	
Élimination des charges et produits sans effet sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation:			
amortissements, dépréciations et provisions	267	756	*Note 8.2*
variation des impôts différés	33	(7)	
plus ou moins values de cession	62	(344)	
quote-part de résultat des mises en équivalence	(19)	(18)	*Note 6.5*
Marge brute d'autofinancement	**2 543**	**5 517**	
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :	**643**	**3 707**	
Stocks	*2 522*	*6 676*	*Note 8.3*
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	*4 022*	*(6 463)*	*Note 8.3*
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	*(1 435)*	*1 491*	*Note 8.3*
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	*(1 423)*	*303*	*Note 8.3*
Autres dettes et comptes de régularisation	*(3 043)*	*1 700*	*Note 8.3*
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE A) L'ACTIVITE (A)	**3 186**	**9 223**	
Acquisition d'immobilisations	(195)	(467)	*Note 8.1*
Cessions d'immobilisations			*Note 8.1*
Remboursement des autres actifs financiers		202	*Note 6.4*
Variation des dettes sur acquisition de titres			
Variation des créances rattachées aux participations		174	*Note 6.4*
Incidence des variations de périmètre	73	(261)	
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE AUX) INVESTISSEMENTS (B)	**(122)**	**(352)**	
Dividendes versés	(3 990)	(3 990)	
Dividendes recus/versés des filiales dont MEE	(214)	74	*Note 6.14&6.5*
Augmentation (réduction) de capital	10		
Remboursements d'emprunts			*Note 6.16*
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE AU) FINANCEMENT (C)	**(4 194)**	**(3 916)**	
Annulation d'actions propres (D)			
Incidence des variations des taux de change (E)	(1)	(1)	
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C+D+E)	**(1 131)**	**4 954**	
Trésorerie nette à l'ouverture	31 444	26 490	*Note 6.11*
Trésorerie nette à la clôture	30 313	31 444	*Note 6.11*
VARIATION DE TRESORERIE	**(1 131)**	**4 954**	

1. - Présentation du Groupe

- **La branche distribution du Groupe : Stellium et Prodemial**

Stellium : L'univers produits, la sélection de solutions patrimoniales

L'activité de distribution de produits d'investissement mobiliers et immobiliers représente le métier de base du Groupe.

Stellium a pour vocation de sélectionner des partenaires parmi les plus reconnus du marché et de réaliser l'assemblage des services et produits les plus attractifs. Il propose une large gamme de produits d'investissement immobiliers locatifs sur l'ensemble du territoire national ou de placements financiers sélectionnés auprès des meilleurs gestionnaires de fonds et établissements financiers.

Pour la commercialisation des produits sélectionnés, Stellium anime un Réseau exclusif de consultants indépendants présentant les habilitations requises, commissionnés sur les ventes et qui développent leur clientèle uniquement par voie de recommandation. Ce Réseau de consultants est composé pour partie de Conseillers en Investissement Financier (CIF) et d'Agents Liés.

La société Stellium Immobilier est spécialisée dans la distribution en France de produits d'investissement immobiliers et développe des partenariats avec des promoteurs, des administrateurs de biens et des gestionnaires.

La société Stellium Courtage est spécialisée dans la distribution en France de produits de placement financier. Stellium Courtage a le statut de Courtier en Assurance.

La société Stellium Invest a été constituée afin de recevoir l'activité de distribution sur instruments financiers aujourd'hui réalisée par le réseau de CIF et le réseau d'agents liés. L'obtention de son agrément en Octobre 2012 lui confère la qualité de Prestataire de Services d'Investissements (PSI) et lui permet de fournir des offres de service de placement non garanti, de conseil en investissement financier et de service de Réception Transmission d'Ordres (RTO) sur les Produits distribués à travers son réseau.

En septembre 2018, la société Stellium Financement a été créée dans le but d'apporter aux consultants Prodémial une solution de financement. L'objectif est d'apporter une gamme de solutions de financement en complément de la vente des biens immobiliers proposés par Stellium Immobilier ou des parts de SCPI référencées par Stellium Invest.

Prodemial : l'univers métier, les services au réseau

L'univers métier qui comprend l'ensemble des services apportés dans tout le parcours d'un consultant est identifié par le nom Prodemial.

L'univers métier, incarné par le nom Prodemial regroupe deux entités juridiques :

- Prodemial Business School qui a pour vocation d'organiser et de dispenser des formations habilitantes et qualifiantes, réglementaires et continues, dans le domaine de la gestion de patrimoine afin d'accompagner le réseau de consultants.
- Et la société Prodemial, qui pour missions principales d'animer, d'accompagner, de fédérer et de développer le réseau de consultants en lui apportant les outils, méthodes et services nécessaires à son développement.

- **Imodeus : la branche Promotion du Groupe :**

La société Imodeus est la société de promotion du Groupe Omnium Finance. Elle est présente sur tous les segments du marché résidentiel et a vocation à construire :

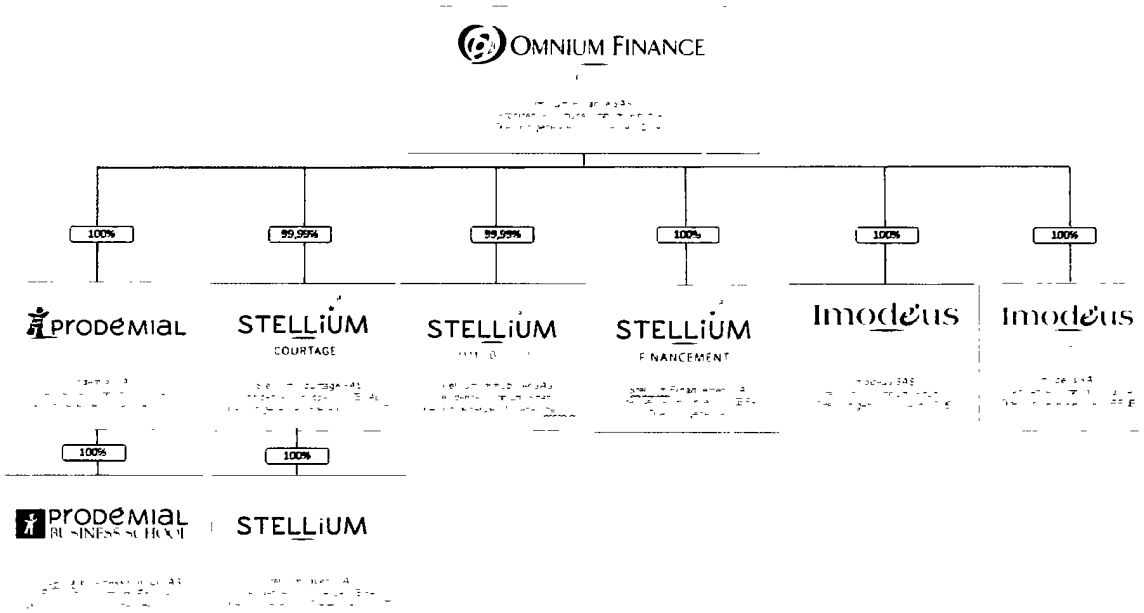
- des logements destinés à l'accession à la propriété
- des logements destinés à l'investissement locatif
- des logements destinés à des bailleurs sociaux
- des Résidences services

Implanté au cœur de ses marchés, Imodeus est essentiellement présent dans les régions Midi-Pyrénées et Pays de Loire.

Imodeus commercialise ses programmes via des agences immobilières, des Conseillers en Gestion du Patrimoine (CGP), ou encore via des réseaux de commercialisation comme Stellium, la branche distribution du Groupe.

La société Imodeus Invest assure le tour de table et le financement des Sociétés Civiles de Construction Vente constituées pour les opérations de construction pilotées par Imodeus.

L'organigramme du groupe est le suivant :



2 - Faits caractéristiques de la période

2.1 Activité de la période

Immobilier

Les ventes de la Société mesurées par le Volume d'Affaires acté se sont élevées en valeur sur l'exercice à 192 M€ contre 206 M€ sur l'exercice précédent.

Assurance Vie

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie s'établit sur l'exercice à 150 M€ contre 152,7 M€ en 2017.

L'Encours moyen géré par nos partenaires sur l'exercice est de 844 M€ en 2018 contre 797 M€ en 2017.

Placements financiers

Dans le cadre de son activité PSI, la société a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI, Epargne salariale...) de 109 M€ contre 108 M€ en 2017.

L'encours sous gestion constitué par des produits de capital investissement (FIP, FCPI), de l'épargne salariale ainsi que du segment (PEA/PEA-PME) s'élève à 60.5 M€ en 2018 contre 60 M€ en 2017.

Financement

En septembre 2018, le groupe a créé la société Stellium Financement dans le but d'apporter aux consultants Prodémial une solution de financement. L'activité a réellement démarré début 2019.

2.2 Filiales étrangères

L'activité de la filiale Stellium Immobilier Inc implantée au Canada avait déjà cessé au 31-12-2017. Les opérations de clôture de la société sont toujours en cours.

3 - Principes comptables, méthodes d'évaluation et modalités de consolidation

3.1- Référentiel comptable

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux principes comptables et règles en vigueur en France définis par le Code de commerce (art. L.123-12 et suivants et R.123-172 à R.123-208) et par le Plan Comptable Général (règlement CRC n°99-02 et règlement ANC n°2014-03 actualisé en 2017).

Les comptes consolidés recouvrent la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Tous les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros.

3.2- Principes de consolidation

3.2.1 - Méthodes de consolidation

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière durable et exclusive, et dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle direct ou indirect de plus de 50% du capital sont consolidées par intégration globale.

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;
- Éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts du Groupe sont inférieurs ou égaux à 50% du capital sont consolidées par intégration proportionnelle.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entité consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les éléments des comptes des entités consolidées, après retraitements éventuels ;

- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entité consolidante dits « Part du Groupe », et les intérêts indirects des autres actionnaires ou associés dits « Intérêts minoritaires ». Aucun intérêt minoritaire n'est constaté en présence d'une participation directe du Groupe sur une entité contrôlée conjointement ;

- Éliminer les opérations et comptes entre l'entité intégrée proportionnellement et les autres entités consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entité intégrée proportionnellement.

Enfin, sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

- Dans lesquelles Omnium Finance a un pourcentage de détention compris entre 20% et 50% ;
- Dans lesquelles Omnium Finance peut justifier d'une réelle participation aux décisions stratégiques en dépit d'un pourcentage de détention inférieur à 20% ;
- Qui sont contrôlées de manière conjointe mais dans lesquelles Omnium Finance n'exerce pas de pouvoir de gestion (influence notable de fait).

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;

- Éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

Dans un certain nombre de Sociétés Civiles Immobilières de construction vente dans lesquelles le Groupe détient une participation, il a été convenu avec certains salariés du Groupe des conventions de croupier. Au terme de ces conventions, la société Imodeus Invest rétrocède au bénéficiaire une quote-part des résultats de la société civile immobilière (bénéfice ou perte). Ces conventions restent transparentes pour les autres associés de la société civile immobilière et pour les tiers. Les pourcentages d'intérêt des sociétés faisant l'objet de convention de croupier ont été minorés de la participation des croupiers. Ces croupiers figurent donc parmi les intérêts minoritaires.

Les titres des autres participations non consolidées figurent sous la rubrique "Autres immobilisations financières" pour leur coût d'acquisition.

3.2.2 - Élimination des operations intra groupe

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminées dans les comptes consolidés.

3.2.3 - Ecart d'acquisition

Conformément aux dispositions réglementaires, les écarts d'acquisition représentent la différence entre :

- Le coût d'acquisition des titres de participation ;
- La quote-part de l'entreprise acquise dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition.

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif immobilisé et sont amortis sur une durée reflétant, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions, soit entre 15 et 20 ans.

Conformément au règlement CRC n°99-02, un amortissement exceptionnel est constaté en consolidation lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition positif devient inférieure à sa valeur nette comptable. Cette valeur est déterminée sur la base de sa valeur de marché et sur la méthode des flux de trésorerie actualisés.

Le groupe apprécie à la clôture s'il existe un indice montrant que l'écart d'acquisition a pu perdre notablement de sa valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par le groupe, principalement selon la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés.

Les écarts d'acquisition négatifs sont le cas échéant inscrits au passif du bilan dans les provisions pour risques et rapportés aux résultats sur une période déterminée en fonction des objectifs fixés lors de l'acquisition.

Lorsque la prise de contrôle dégage un écart d'acquisition négatif, aucun écart d'évaluation positif n'est constaté.

3.2.4 - Dates de clôture

Les sociétés sont consolidées sur la base de leurs états financiers arrêtés au 31 décembre 2018.

3.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels des sociétés consolidées sont arrêtés conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation retenus pour le groupe. Ils sont retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

L'établissement des comptes consolidés, en conformité avec les principes comptables français généralement admis, implique l'utilisation d'estimation et d'hypothèses ayant une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif.

C'est le cas notamment des amortissements, des provisions, des actifs et passifs éventuels à la date d'arrêté des comptes consolidés et des montants portés aux comptes de charges et produits au cours de l'exercice.

Ces estimations sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Ces estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats effectifs futurs peuvent être différents de ces estimations.

Les principes et méthodes appliqués par le groupe sont les suivants :

3.3.1 - Comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dans le secteur de la promotion immobilière, constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 380.1 du plan comptable Général modifié par le règlement 99.03 du Comité de la réglementation comptable.

Le guide comptable professionnel des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente n'a pas retenu la possibilité du bénéfice partiel avant la date d'achèvement des travaux quel que soit le type de vente (en l'état futur d'achèvement, par lot, etc.) notamment au regard du principe de prudence et au caractère aléatoire de la construction d'immeuble. Les comptes sociaux des sociétés civiles immobilières sont donc arrêtés conformément à ces principes.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au guide comptable professionnel des promoteurs, la méthode à l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel. Par ailleurs, la méthode à l'avancement est considérée par le Comité de la réglementation comptable (règlement 99-02) comme la méthode préférentielle pour la comptabilisation des contrats à long terme.

Cette méthode est celle retenue par le Groupe Omnium Finance pour ses comptes consolidés.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement ;
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé ;
- Dans le cas où le résultat pourrait être déterminé de façon fiable, si le résultat à terminaison estimé est négatif, une perte à terminaison est constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement ;
- Le pourcentage d'avancement global du programme s'entend du produit :
    - De l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;
    - Et de l'avancement des dépenses déterminé par le rapport entre les dépenses constatées à la clôture de l'exercice et les dépenses prévisionnelles du programme.

(cf. modalités d'application en note 3.3.14)

3.3.2 - Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurent au bilan au coût historique d'acquisition.

Le portefeuille d'agent commercial a été acquis en 2002 par le Groupe et est inscrit à l'actif à son coût d'acquisition, tel qu'il a été contrôlé par un commissaire aux apports.

Lorsque cela est applicable, le coût total de l'actif corporel est réparti entre ses différents éléments constitutifs, chaque élément étant comptabilisé séparément. Tel est le cas lorsque les différentes composantes d'un actif ont des durées d'utilité différentes ou qu'elles procurent des avantages à l'entreprise selon un rythme nécessitant l'utilisation d'un taux et d'un mode d'amortissement différents.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en fonction du rythme des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, en fonction de leur utilisation probable. A ce titre, les durées suivantes sont généralement retenues :

• Logiciel	1 à 5 ans
• Agencements, aménagements, installations	5 ans
• Mobiliers, matériels de bureaux	7 ans
• Matériels informatiques	3 à 5 ans

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable. Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3.3.3 - Contrats de location financement

Les immobilisations significatives financées au moyen de contrats de location-financement sont présentées à l'actif pour leur valeur d'origine. En contrepartie, une dette financière est constatée au passif du bilan. Conformément à la doctrine comptable, sont retraités les contrats de location qui transfèrent au locataire l'essentiel des risques et avantages inhérents à la propriété du bien loué, que cette propriété soit effectivement transférée en fin du contrat ou non.

Les redevances enregistrées parmi les loyers dans les comptes individuels sont annulées par la constatation d'une charge financière et du remboursement progressif de la dette financière.

Ces immobilisations sont amorties selon le mode et les durées d'utilité des biens financés.

L'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

3.3.4 - Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés non consolidées figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société (prise en compte de la quote-part de situation nette détenue et des perspectives de rentabilité).

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

La part des avances consenties par des sociétés du Groupe (relative à des sociétés autres que celles intégrées globalement) est inscrite dans les créances rattachées à des participations.

3.3.5 - Stocks et en cours

Les stocks d'encours de construction de biens immobiliers sont évalués au prix de revient. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, le coût des

V.R.D., le coût de construction et d'aménagement, de divers honoraires (architectes, bureau d'étude et de contrôle, gestion des opérations) et les frais indirects.

Aucun frais financier n'est incorporé dans le prix de revient des stocks. Les charges financières sur les opérations sont comptabilisées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

Le prix de revient du stock d'encours est retraité des marges internes dégagées à l'occasion des opérations réalisées entre les sociétés du Groupe.

Une dépréciation des stocks est constatée lorsque leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur prix de revient.

3.3.6 - Créances clients

Pour l'activité de promotion, tant que le programme n'est pas livré, les règles de présentation utilisées sont les suivantes :

- Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent au chiffre d'affaires à l'avancement depuis le démarrage de l'opération ;
- Au passif du bilan sont présentés les appels de fonds reçus des clients pour les actes de vente signés en l'état futur d'achèvement.

Les autres créances clients sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance du fait de difficultés de recouvrement est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont déterminées client par client.

3.3.7 - Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif pour leur coût d'acquisition, éventuellement dépréciées des moins-values latentes.

Les titres d'autocontrôle destinés à être attribués aux salariés de manière explicite sont classés parmi les valeurs mobilières de placement.

3.3.8 - Provisions

La provision pour garantie locative correspond à l'estimation du coût du risque de non-location de locaux dans le cadre de contrats en garantissant l'occupation pendant les 12 mois suivant la livraison.

Par ailleurs, le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque constitue une obligation vis à vis d'un tiers et pour laquelle le passif probable peut être estimé avec une précision suffisante.

Les situations nettes négatives des sociétés mises en équivalence sont présentées en provisions.

3.3.9 - Provision pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements de retraites concernant les indemnités de fin de carrière et les régimes de retraites complémentaires sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité. L'évaluation de cette provision est faite selon la méthode rétrospective.

3.3.10 - Impôts différés

Le montant de l'impôt effectivement dû à la clôture d'un exercice est corrigé de l'impôt différé calculé selon la méthode du report variable. Conformément au règlement 99-02, l'approche dite « bilantielle » a été retenue. Ce calcul tient compte :

- Des décalages temporaires d'imposition liés aux différences entre la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs identifiables et leur valeur fiscale au bilan ;
- Des déficits fiscaux dont la récupération est probable ;
- Des impositions non récupérables liées aux distributions de résultats internes au Groupe ;
- Des impôts liés aux opérations de retraitement, d'ajustement et d'élimination pratiquées en consolidation.

Du fait de l'existence d'un Groupe fiscal et de la transparence fiscale des SCI qui sont imposées au niveau de chaque associé, les actifs et les passifs d'impôt différés ont fait l'objet d'une compensation globale au niveau du bilan consolidé.

3.3.11 - Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2002 et concerne les sociétés Omnium Finance, Stellium Immobilier, Stellium Courtage, Stellium invest, Imodeus, Imodeus Invest, Le Parvis Formation et Prodemial.

La convention d'intégration fiscale prévoit essentiellement :

- La comptabilisation dans les filiales de la charge d'impôt comme en l'absence d'intégration ;
- La comptabilisation chez la société mère en produit ou en charge de l'économie ou du supplément d'impôt réalisé par le Groupe et non lié aux déficits ;
- La comptabilisation chez la société mère des économies d'impôts réalisées du fait des déficits de certaines sociétés du Groupe.

3.3.12 - Charges et produits exceptionnels

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

3.3.13 - Résultat par action

Conformément au règlement 99-02, le résultat par action est présenté au pied du compte de résultat consolidé. Il a été déterminé par application de l'avis n°27 de l'OEC.

Le résultat pris en compte est le résultat revenant à l'entreprise consolidante, c'est à dire le "résultat net part du Groupe".

Le nombre d'actions retenu correspond au nombre moyen pondéré d'actions de la société Omnium Finance, en circulation au cours de l'exercice (avis n°27 de l'OEC, § 6).

3.3.14 - Reconnaissance des revenus

Les revenus du Groupe sont déterminés comme suit :

- Activité de prestataire de services :

Les commissions liées à la commercialisation de logements sont constatées à la signature de l'acte notarié. Les commissions relatives aux produits d'épargne ou aux financements sont comptabilisées à la signature des contrats après les délais légaux de renonciation.

- Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée :

Les revenus liés à la maîtrise d'ouvrage déléguée sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

- Activité de promotion immobilière :

Les revenus concernant cette activité sont comptabilisés à l'avancement selon la méthode décrite dans la note 3.3.1.

3.3.15 - Conversion des transactions libellées en monnaies étrangeres

Les transactions libellées en monnaies étrangères sont converties au taux de change en vigueur au cours du jour de la transaction.

En fin d'exercice, les actifs et passifs monétaires libellées en monnaies étrangères sont convertis au taux de change à la clôture. Les gains et pertes de change en résultant sont inscrits au compte de résultat en charges ou produits financiers.

4 - Informations relatives au périmètre

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2018 inclut :

- 67 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 58 sociétés de construction-vente ;
- 66 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 66 sociétés de construction-vente.

4.1 - Evolution du périmètre au cours de l'exercice

Synthèse des entrées de périmètre :

Société	% d'intérêt détenu	Modalités	Valeur participation (en K€)
6 SCI constituées et gérées par le Groupe	99,95%	Souscription à la création	12
1 société commerciale	100%	Souscription à la création	
Total			**12**

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
6 SCI liquidées au terme de leur objet	De 84,50% à 99,95%	De 84,50% à 99,95%	-

4.2 - Sociétés non consolidées

Certaines sociétés ont été exclues du périmètre de consolidation du fait qu'elles représentent un intérêt négligeable au regard de l'image fidèle (art. L233-19 II 2° du code de commerce, CRC 99-02 § 101 et CRC 99-02 § 422). Il s'agit principalement de la société Cap Valeur.

Le détail et la valeur des titres non consolidés est communiqué à la note 6.6.

4.3 - Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation

Les sociétés intégrées globalement et proportionnellement dans le périmètre de consolidation sont listées ci-dessous.

Les Sociétés Civiles Immobilières mises en équivalence sont présentées à la note 8.10. Les codes Activités et méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activités	Méthodes de consolidation utilisées :
1 - Holding	IG : intégration globale
2 - Conseil en placement	IP : intégration proportionnelle
3 - Courtage en assurance	
4 - Courtage en financement	
5 - Promotion immobilière	
6 - Prise de participation	
7 - Construction Vente immobilière	
8 - Entreprise d'Investissement	
9 - Organisme de formation	
10 - Prestation de services - Conseil Patrimonial	

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Omnium Finance 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	1	413 583 022	Mère	Mère	IG
SAS Stellium Immobilier 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	2	384 850 095	99,96%	99,96%	IG
SAS Stellium Courtage 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	3	421 956 509	99,99%	99,99%	IG
SAS Stellium Invest 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	8	538 449 612	100,00%	100,00%	IG
SAS Stellium Financement (2) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	4	842 612 707	100,00%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	5	420 609 554	100,00%	100,00%	IG
SASU Imodeus Invest 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	6	399 198 571	100,00%	100,00%	IG
Stellium Immobilier Inc 1751, rue Richardson H3K1G8 Montréal		5	1 165 920 647	100,00%	100,00%	IG
SASU Promedial Business School 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse		9	753 459 627	100,00%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse		10	810 852 129	100,00%	100,00%	IG
SCI Domaine du Yearling (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I	7	441 821 048	80,50%	99,50%	IG
SCI Les Cottages de Honfleur (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	453 331 795	83,50%	99,50%	IG
SCI Le Carré des Fées (1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse	S.C.I.	7	484 049 903	81,50%	84,50%	IG
SCI Domaine Les reflets du château (1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse		7	485 173 751	85,50%	89,50%	IG
SCI Lotissement labarre St Martin (1) (3) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse		7	491 016 499	85,50%	89,50%	IG
SCI Castel Aroma (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse		7	490 134 426	83,50%	89,50%	IG
SCI la Timonière (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse		7	487 737 488	47,00%	50,00%	IG

Société	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI aquilon (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	7	494 193 659	79,50%	89,50%	IG
SCI la queurie (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	7	494 809 957	52,00%	55,00%	IG
SCI Via Aurélia (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	7	497 792 077	84,00%	90,00%	IG
SCI Le square de Jade (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	498 567 676	87,00%	90,00%	IG
SCI Les allées andrésiennes (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	499 363 844	87,00%	90,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	499 635 084	82,00%	90,00%	IG
SCI Port d'azur (3) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	499 634 681	90,00%	90,00%	IG
SCI L'étang des iolines (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	500 211 834	82,00%	90,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	500 206 693	90,00%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	500 711 585	90,00%	90,00%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	501 691 976	79,00%	85,00%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	502 833 627	81,50%	85,00%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	503 540 460	93,50%	99,50%	IG
SCI La Reveriaz 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	505 032 243	99,50%	99,50%	IG
SCI La Vigneraie (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	504 996 430	79,00%	85,00%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	509 713 210	93,50%	99,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	512 681 438	93,50%	99,50%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence le Ronsard (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	517 674 297	93,50%	99,50%	IG
SCI Le Parc de Victoria (1) (3) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	522 669 134	93,50%	99,50%	IG
SCI Les Fleurs Blanches (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	522 669 175	93,50%	99,50%	IG
SCI Clos des Cigales 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	530 741 974	99,50%	99,50%	IG
SCI Résidence Canopée 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	531 719 052	50,00%	50,00%	IP
SCI Le Palais Romain 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	531 915 460	99,50%	99,50%	IG
SCI Les Eco Logis d'Epinay (3) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	532 486 511	99,50%	99,50%	IG
SCI Villa Cirta 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	537 896 508	99,50%	99,50%	IG
SCI Résidence Côté Parc (3) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	750 806 663	99,95%	99,95%	IG
SCI Neo Zen 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	539 636 001	99,50%	99,50%	IG
SCI LC2 Lentilly 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	442 573 515	99,90%	99,90%	IG
SCI Le 99 (3) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	789 349 990	99,95%	99,95%	IG
SCI LeTerrasses du midi 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	790 451 090	99,95%	99,95%	IG
SCI Le Jardins du Genetais 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	792 876 310	99,95%	99,95%	IG
SCI Ker Azur 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	794 461 822	99,95%	99,95%	IG
SCI Carré Silver 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	797 823 838	99,95%	99,95%	IG
SCI Cœur Emeraude 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	801 231 663	99,95%	99,95%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence Valériane 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	803 133 313	99,95%	99,95%	IG
SCI Les Terrasses de Gairaut 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	801 839 580	99,95%	99,95%	IG
SCI L'Argentera 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	807 950 944	99,95%	99,95%	IG
SCCV Le clos de Theo 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	813 294 832	99,95%	99,95%	IG
SCCV E-MAGINE 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	817 435 191	70,00%	70,00%	IG
SCCV L'Angelique 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	817 554 017	99,95%	99,95%	IG
SCCV L'Amelia 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	819 215 914	99,95%	99,95%	IG
SCCV La couleur des mots 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	822 370 748	99,95%	99,95%	IG
SCCV NEW CASTEL 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	834 393 860	99,95%	99,95%	IG
SCCV L'ARDEA 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	829 599 372	99,95%	99,95%	IG
SCCV RESIDENCE MEILH 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	828 303 941	99,95%	99,95%	IG
SCCV L'ECRIN (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	834 950 784	99,95%	99,95%	IG
SCCV HORIZON DE SABLE (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	838 871 424	99,95%	99,95%	IG
SCCV Résidence des Violettes (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	840 365 712	99,95%	99,95%	IG
SCCV Résidence l'Equation (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	841 534 829	99,95%	99,95%	IG
SCCV Résidence NOVA LEZE (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	841 552 979	99,95%	99,95%	IG
SNC L'Evidence (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	835 397 639	99,95%	99,95%	IG

(1) Concernant les sociétés faisant l'objet d'une convention de croupier, le pourcentage d'intérêts présenté est retraité de la part des résultats revenant au croupier. En revanche, le pourcentage de contrôle n'est pas impacté de cette participation dans la mesure où le tiers n'a pas la qualité d'associé.

(2) Sociétés entrées dans le périmètre de consolidation au cours de la période.

(3) Sociétés sorties du périmètre de consolidation au cours de la période.

5 - Informations permettant la comparabilité des comptes

5.1- Durée de l'exercice

Aucune modification significative du périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice. Les exercices 2018 et 2017 comprennent 12 mois d'activité du groupe.

5.2- Changements de méthodes

Il n'y a pas eu changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

6 - Informations relatives aux postes du bilan

6.1 - Evolution des écarts d'acquisition

	2017.12	Var. de périm	Augm.	Dim.	Var. de périm	2018.12
Imodeus	92					92
Stellium Immobilier	213					213
Stellium Immobilier Inc	78					78
Stellium Agence Immobilière Inc						0
Amortissement	(383)		0	0		(383)
Total	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Société	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort.	Dotation	Var. de périm	Cumul Amort.	Valeur nette
Imodeus	30/03/2002	92	15 ans	(3)	0	(92)	0
Stellium Immobilier	08/04/2002	213	15 ans	(6)	0	(213)	0
Stellium Immobilier Inc	22/02/2013	78	20 ans	0	0	(78)	0
Stellium Agence Immobilière Inc	22/02/2013	0	20 ans	0	32	0	0
Total		**383**		**(9)**	**32**	**(383)**	**0**

Les écarts d'acquisition constatés sont amortis à 100% sur l'ensemble des entités au 31/12/2018.

6.2 - Evolution des autres immobilisations incorporelles

	2017.12	Augm.	Dim.	Autre	2018.12
Logiciels	3 777	26			3 804
Dont location financement	*2 219*				*2 219*
Portefeuille agent commercial (1)	1 434				1 434
Immob. incorporelles en cours		109			109
Amortissement	(3 554)	(105)			(3 659)
Dont location financement	*(2 219)*				*(2 219)*
Provision					
Total	**1 657**	**31**			**1 688**

(1) Des impairments tests sont réalisés sur les portefeuilles d'agent commercial et une provision est comptabilisée le cas échéant.

6.3 - Evolution des immobilisations corporelles

	2017.12	Augm.	Dim.	Autre	2018.12
Installations techniques					
Autres immob. corporelles	2 129	42			2 171
Dont location-financement	*250*				*250*
Amortissements	(1 674)	(120)			(1 794)
Dont location-financement	*(250)*				*(250)*
Total	**454**	**(78)**			**376**

6.4 - Evolution des immobilisations financières

	2017.12	Augm.	Dim.	Var. de périm	Autre	2018.12
Titres de participation non consolidés (1)	73		(4)	4	1	73
Créances ratt. à des participations (2)	479	-30			(56)	392
Autres immobilisations financières	205		(0)		(13)	192
Total des immobilisations financières brutes	**758**	**(30)**	**(4)**	**4**	**(68)**	**657**
Dépréciation des titres	0		0			0
Dépréciation des créances	(227)		147		(20)	(99)
Total des dépréciations	**(227)**		**147**		**(20)**	**(99)**
Total des immobilisations financières nettes	**530**	**(30)**	**143**			**558**

(1) Cf. Note 6.6 ci-dessous.

(2) Au 31 décembre 2018, les créances rattachées à des participations correspondent notamment aux avances réalisées aux sociétés mises en équivalence ou aux sociétés non consolidées dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour 619 K€ contre 473 K€ K€ en 2017.

6.5 - Titres mis en équivalence

	2017.12	Var. de périm	Distribution	Résultat	Autres	2018.12
66 sociétés de promotion immobilière	25		(18)	19		26
Total	**25**		**(18)**	**19**		**26**

6.6 -Titres de participation non consolidés

Les principales entreprises composant le poste titres sont les suivantes :

Nom de l'entité	% détenu	Capitaux Propres du dernier exercice	Valeur brute des titres	Dépréciation	VNC des titres
CAP VALEUR	23,00%	4 111	73		73
			73	**0**	**73**

6.7 - Stocks et en cours

	2018.12	2017.12	Variation (1)
Programmes en cours de construction (1)	15 631	18 523	(2 892)
Dépréciation (2)	(1 951)	(2 306)	356
Valeur nette	**13 681**	**16 216**	**(2 536)**
Prestations de services en cours	277	264	13
Stocks nets	**13 958**	**16 480**	**(2 522)**

(1) La variation de stocks des programmes en cours de construction est comprise dans la rubrique du compte de résultat « Achats consommés » pour un montant de (2 892) K€.

(2) Les stocks relatifs à 10 programmes sont dépréciés pour un montant total de 1 951 K€ au 31 décembre 2018.

6.8 - Avances et acomptes versés

	2018.12	2017.12
Avances aux conseillers	147	31
Autres avances et acomptes	16	138
Avances et acomptes	**163**	**169**

6.9 - Créances clients

	2018.12	2017.12
Créances clients et comptes rattachés	30 667	47 187
Dépréciation pour créances douteuses	(2 560)	(2 370)
Créances clients nettes	**28 107**	**44 818**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2018 à 16 659 K€ contre 30 322 K€ au 31 décembre 2017 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir paragraphe 6.17) pour des montants respectifs de 12 728 K€ au 31 décembre 2018 et 24 659 K€ au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, le montant des créances douteuses s'élève à 3 068 K€ au 31 décembre 2018 contre 2 691 K€ au 31 décembre 2017 et le taux de provision appliqué s'élève à 99% au 31 décembre 2018, identique au 31 décembre 2017.

6.10 - Autres créances et comptes de régularisation

	2018.12	2017.12
Comptes courants (1)	2 742	448
Personnel et organismes sociaux débiteurs	0	1
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement) (2)	3 100	4 805
Créances sur cessions de titres		6
Autres créances (3)	6 137	3 092
Charges constatées d'avance (4)	293	246
Autres créances brutes	**12 273**	**8 599**
Dépréciation des autres créances	(1 762)	(1 771)
Autres créances nettes	**10 511**	**6 828**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 382 K€ contre 446 K€ en 2017.

Omnium Finance dispose au 31 décembre 2018 d'une créance de 2 340 K€ avec la société Groupe Omnium Finance.

(2) Les créances sur l'Etat concernent majoritairement des créances de TVA et sont détenues par les SCI pour environ 2.4 M€ (2.6 M€ en 2017) et par les sociétés commerciales pour environ 0.7 M€ (2.2 M€ en 2017).

(3) Au 31 décembre 2018 les autres créances concernent principalement Omnium Finance et Stellium Immobilier et notamment :

- 1 435 K€ de créances auprès de Neom Indust. qui ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% ;

- 3 442 K€ versé en compte Carpa dans le cadre de litiges et couverte à 100% par une provision pour risque.

(4) Les charges constatées d'avance concernent les SCI pour 63 K€ (charges de garantie locative) et les sociétés commerciales pour 230 K€ (loyers, conventions, challenges).

Echéances des Autres créances et comptes de régularisation :

	2018.12	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Comptes courants	2 742	2 742		
Personnel et organismes sociaux débiteurs	0	0		
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement)	3 100	3 100		
Créances sur cessions de titres				
Autres créances	6 137		6 137	
Charges constatées d'avance	293	293		
Autres créances brutes	**12 273**	**6 135**	**6 137**	

6.11 - Trésorerie nette

	2018.12	2017.12
SICAV & OPCVM (1)	18 364	16 639
Actions propres (2)	2 734	2 734
Dépréciations	(160)	
Disponibilités	9 345	12 702
intérêts courus non échus sur disponibilités	31	48
Trésorerie active (3)	**30 314**	**32 124**
Découvert bancaire	(1)	(681)
Trésorerie passive (4)	**(1)**	**(681)**
Trésorerie nette	**30 313**	**31 444**

(1) La valeur de marché des valeurs mobilières de placement s'élève respectivement à 16 639 K€ et 18 204 K€ au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018.

(2) Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2005, la société Omnium Finance a acheté 213 980 de ses propres actions au prix de 14,02 euros l'actions, soit un montant total de 3 000 K€.

12 333 actions ont été attribuées gratuitement aux salariés du Groupe Omnium Finance le 29 mars 2006. Au cours de l'exercice 2014, la société GROUPE OMNIUM FINANCE, la société holding d'OMNIUM FINANCE a procédé au rachat de la majorité de ses actions auprès des salariés. À ce jour, seuls trois salariés restent détenteurs de 265 actions.

Les 195 000 autres actions étaient destinées à être attribués aux cadres de l'entreprise dans le cadre d'un plan d'option d'achat adoptés en vertu des décisions des assemblées générales Extraordinaires d'Omnium finance des 27 juin 2005 et 26 juin 2006. Aucune option n'ayant été levée, le plan est aujourd'hui caduque tel que cela est précisé au titre du rapport de gestion du Président de l'assemblé générale ordinaire d'OMNIUM FINANCE du 26 juin 2014.

(3) Dont 2 250 K€ au 31 décembre 2018, et 3 529 K€ au 31 décembre 2017, de trésorerie sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(4) Dont 678 K€ au 31 décembre 2017 au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain à la promotion immobilière. Les crédits d'accompagnements n'étaient pas utilisés au 31 décembre 2018.

6.12 - Composition du capital social

		Nombre de titres				
Catégories de titres	Valeur nominale	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	annulés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions vote simple, Catégorie A	0,5	4 485 333				4 485 333
Total		**4 485 333**				**4 485 333**

La composition du capital social de la société OMNIUM FINANCE est la suivante :

- 90,4% par la société GROUPE OMNIUM FINANCE ;
- 5,2% par la société CAP VALEUR ;
- 4,4% d'actions propres.

6.13 - Variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserves et résultat consolidés	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2016	**2 243**	**2 820**	**31 388**	**36 450**
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)			5 002	5 002
Distributions			(3 989)	(3 989)
Ecart de conversion			88	88
Autres			8	8
Au 31 décembre 2017	**2 243**	**2 820**	**32 497**	**37 559**
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)			2 159	2 159
Distributions			(1)	(1)
Ecart de conversion			40	40
Autres			4	4
Au 31 décembre 2018	**2 243**	**2 820**	**34 699**	**39 760**

6.14 - Intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2016	**72**
Résultat de l'exercice	128
Variations de périmètre	(10)
Distributions	51
Intérets minoritaires au 31/12/2017	**241**
Résultat de l'exercice	41
Variations de périmètre	1
Distributions	(232)
Intérets minoritaires au 31/12/2018	**51**

6.15 - Provisions

	2017.12	Dotations	Reprises provisions utilisées	Reprises provisions non utilisées	Reclas-sement	2018.12
Sociétés mises en équivalence	68		(1)			67
Indemnité départ retraite (1)	157	65	(4)			218
Garantie Locative	67	12	(57)			22
Autres prov. pour risques et charges (2)	4 921	734	(523)	(36)		5 099
Indemnisation clients	42			(17)		25
Coûts de réorganisation	52		(1)			51
TOTAL PROVISIONS	**5 306**	**811**	**(586)**	**(53)**		**5 482**

(1) Les hypothèses suivantes ont été retenues pour l'évaluation de la provision pour indemnité de départ à la retraite :

- taux d'actualisation : 1.57 % ;
- taux de turnover moyen : 5.19 % ;
- taux de revalorisation des salaires décroissant par classe d'âge : 2,0% ;
- âge de départ à la retraite à 62 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux moyen de charges sociales : entre 47% et 57%.

(2) Concerne des litiges commerciaux ainsi que les coûts de fermeture des filiales étrangères. Une partie de la provision couvre les fonds versés en compte Carpa pour 3 442 K€ dans le cadre de plusieurs litiges (cf. note 6.10 ci-dessus).

6.16 - Dettes financières

	2017.12	Augm.	Dim.	Autres	2018.12
Emprunts					
Dépôts et cautionnements reçus	0				
Concours bancaires courants (1)	681		(680)		1
Emprunts et dettes financières	**681**		**(680)**		**1**
Total des Dettes financières	**681**		**(680)**		**1**

Echéances des Dettes financières :

	2018.12	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Emprunts				
Dépôts et cautionnements reçus				
Concours bancaires courants (1)	1	1		
Dettes financières	**1**	**1**		

(1) Cf. renvoi (4) de la note 6.11

Les concours bancaires courants correspondent aux découverts bancaires autorisés.

La trésorerie nette est présentée à la note 6.11.

6.17 - Avances et acomptes reçus

12 728 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion au 31 décembre 2018 contre 25 417 K€ au 31 décembre 2017 (voir note 6.9).

6.18 - Dettes fournisseurs

	2018.12	2017.12
Dettes fournisseurs	20 001	21 375
Fournisseurs d'immobilisations	19	66
Dettes fournisseurs	**20 020**	**21 442**

6.19 - Autres dettes et comptes de régularisation

	2018.12	2017.12
Dettes sociales	1 925	1 943
Dettes fiscales hors IS (1)	2 972	5 871
Créditeurs divers	2 442	2 414
Comptes courants (2)	169	1 757
Autres dettes	(0)	(0)
Dettes rattachées à des participations	76	144
Produits constatés d'avance	55	28
Autres dettes présentées en BFR	**7 640**	**12 158**
Dividendes à payer		217
Fournisseurs d'immobilisations	19	66
Autres dettes totales	**7 660**	**12 441**

L'échéance des Autres Dettes est à moins d'un an.

(1) Les dettes fiscales concernent principalement des dettes de TVA dans les SCI et les sociétés commerciales.

(2) Comptes courants hors groupe. Le Groupe a payé sur 2018 pour 3 990 K€ de dividendes suite à une décision de l'assemblée générale de décembre 2017 (cf. Note 6.10 ci-dessus). Ce dividende a été payé sur l'exercice 2018.

7 - Informations relatives aux postes du compte de résultat

7.1 - Chiffre d'affaires

Voir détail en note 9.2 : information sectorielle.

7.2 - Autres produits d'exploitation

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Production stockée	(1 240)	(99)
Production immobilisée		100
Transfert de charges	94	92
Autres produits (1)	720	720
Total	**(426)**	**813**

(1) Dont 246 K€ au titre des filiales et 474 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2018.

7.3 - Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Dotations aux amortissements & dépréciations s/immobilisations	(225)	(210)
Dotations aux amortissements nettes	**(225)**	**(210)**
Dotations prov dépréciations s/actif circulant (1)	(691)	(128)
Dotations aux provisions (2)	(645)	(349)
Reprises prov dépréciations s/actif circulant (3)	879	409
Reprise de provision sur immos		
Reprises aux provisions (4)	589	889
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**132**	**822**
Total dotations nettes	**(93)**	**612**

(1) Dont (332) K€ au titres des filiales et (359) K€ au titre des SCI ;

(2) Dont (178) K€ au titre des filiales, essentiellement dans le cadre de litiges commerciaux et (466) K€ au titre des SCI au 31 décembre 2018 ;

(3) Dont 778 K€ au titre des SCI correspondant à des reprises de provision pour dépréciation de stocks et des créances et 101 K€ au titres des filiales ;

(4) Dont 251 K€ au titre des filiales et 338 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2018.

7.4 - Charges et produits financiers

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Intérêts et charges assimilées (1)	(276)	(283)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions	(193)	
Charges financières	**(469)**	**(283)**
Autres intérêts et produits assimilés	86	79
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	9	6
Reprises dépréciations et provisions	147	87
Produits financiers	**241**	**172**
Total	**(228)**	**(111)**

(1) Dont 161 K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie financière d'achèvement portés par les SCI contre 268 K€ au 31 décembre 2017.

7.5 - Charges et produits exceptionnels

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(119)	(462)
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(0)	(1)
Valeur comptable des titres cédés		(47)
Plus value de déconsolidation de titres		392
Dotations exceptionnelles	(172)	(2 511)
Charges exceptionnelles	**(292)**	**(2 629)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion	0	4
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Autres reprises exceptionnelles	47	1 360
Produits exceptionnels	**47**	1 364
Total	**(245)**	**(1 265)**

7.6 - Impôt sur les résultats

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Charges d'impôts exigibles	91	(63)
(Charges) produits nets d'impôts différés	(290)	(456)
Total	**(200)**	**(519)**

7.6.1 - Preuve d'impôt

	2018.12	2017.12
Résultat net comptable	**2 159**	**5 002**
Intérêts minoritaires	(41)	(128)
Impôt sur les résultats	(200)	(519)
Résultat comptable avant impôts et minoritaires	**2 400**	**5 649**
Taux d'impôt	34,43%	34,43%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(826)**	**(1 945)**
Amortissements des écarts d'acquisition		(3)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	7	6
Différences permanentes	(47)	(116)
Retraitement de l'impôt sur la (plus value)/moins value de cession de titres consolidés	45	
Crédits d'impôt	94	53
Activation déficit antérieur		
Utilisation des déficits antérieurs non reconnus	397	1 375
Produits liés à l'application du régime fiscal de groupe (utilisation des déficits nés sur la période)	58	76
Déficits nés sur la période et non reconnus	(10)	0
Effet de taux	66	10
Autres différences	18	25
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(200)**	**(519)**

7.6.2 - Ventilation des actifs et passifs d'impôt différe

	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	459	158	
Engagements de retraite	218	75	
Fiscalisation des SCCV	(1 792)		(617)
Autres retraitement de consolidation	(52)		(18)
Activation des déficits à hauteur des IDP	1 168	402	
Compensation sur une même entité		(635)	635
Total			

Au 31 décembre 2018, les impôts différés liés aux déficits reportables des sociétés du groupe Omnium Finance ont été activés à hauteur de 1 167 K€ (1 200 K€ au 31 décembre 2017). Le montant du déficit fiscal reportable et non activé sur Omnium Finance s'élève à 8 254 K€ au 31 décembre 2018.

7.7 - Résultat par action

	Nombre d'actions	Résultat net	Résultat Par action
Résultat de base par action	**4 485 333**	**2 159**	**0,4814**
Résultat dilué par action	**4 485 333**	**2 159**	**0,4814**

8 - Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie

8.1 -Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT

ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2018.12	2017.12
Acquisition d'immobilisations incorporelles et avances et hors location financement	*Note 6.2*	(135)	(261)
Acquisition d'immobilisations corporelles et avances et hors location financement	*Note 6.3*	(42)	(72)
Acquisition d'immobilisations financières	*Note 6.4*	30	(177)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		(47)	43
Total		**(195)**	**(467)**

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2018.12	2017.12
Produits de cession d'immobilisations incorporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	12
Total		**0**	**12**

8.2 -Dotation nette aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2018.12	2017.12
Amortissement sur écart d'acquisition	*Note 6.1*	0	9
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	*Note 6.2*	105	110
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	*Notes 6.3*		
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	*Note 6.3*	120	100
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	*Note 6.4*	(147)	(75)
Dotations exceptionnelles nettes aux provisions et dépréciations	*Note 6.15*	189	612
TOTAL		**267**	**756**

8.3 -Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	2017.12	Variation BFR	Variation de per.	Ecart de conversion	Autres (1)	2018.12
Stocks	Note 6.7	16 480	(2 522)	0	0	0	13 958
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	Note 6.9 & 6.17	19 401	(4 022)	0	0	0	15 379
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	Note 6.10	6 829	1 435	(29)	(34)	2 310	10 511
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	Note 6.8 & 6.18	21 272	(1 423)	9	(0)	0	19 857
Autres dettes et comptes de régularisation	Note 6.19	12 441	(3 043)	(72)	(5)	(1 680)	7 640
TOTAL		**8 997**	**(643)**	**34**	**(28)**	**3 990**	**12 351**

9 - Autres informations

9.1- Contrôle AMF

Le 24 mai 2017, la société Stellium Invest était informée par l'AMF de l'ouverture d'une mission de contrôle portant sur le respect par la société de ses obligations professionnelles.

Les investigations ont porté notamment sur les thèmes suivants :

- Relations entre Stellium Invest et ses intermédiaires et supervision des agents liés.
- Politique de rémunération de Stellium Invest.
- Conseil en investissement dans le cadre de la commercialisation de SCPI.

Le 22 janvier 2018, une lettre de suite ne faisant part d'aucun manquement au respect des règles de ses obligations professionnelles était adressée à la société Stellium Invest.

Toutefois, cette lettre mentionne certaines observations auxquelles l'AMF demande à la société de remédier.

Après de nombreux échanges durant l'année, notre société et l'AMF sont désormais en train de valider les derniers détails des aménagements proposés qui devraient être définitivement validés au cours du deuxième semestre 2019.

9.2- Information sectorielle

Les informations sectorielles sont présentées autour de deux branches d'activité correspondant à la structure de direction du Groupe :

- Branche Distribution avec la distribution aux investisseurs de produits immobiliers et de placements financiers ;
- Branche Promotion immobilière.

L'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée portée par la société Imodeus est regroupée au sein de la branche Promotion immobilière.

La colonne « Holding/Eliminations inter secteurs » regroupe les opérations et soldes de bilan de Omnium Finance et la suppression des opérations et soldes de bilan entre les différents secteurs.

9.2.1 Information sectorielle des postes du résultat

	Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Omnium Finance	
	12/2018 12 mois	12/2017 12 mois	12/2018 12 mois	12/2017 12 mois	12/2018 12 mois	12/2017 12 mois	12/2018 12 mois	12/2017 12 mois
Chiffres d'affaires net								
Ventes à clients externes	44 225	46 305	23 611	27 406			67 836	73 711
Ventes inter-secteurs	808	2 420			(808)	(2 420)		
Total	**45 033**	**48 725**	**23 611**	**27 406**	**(808)**	**(2 420)**	**67 836**	**73 711**
Résultat d'exploitation	3 206	6 651	(147)	462	(206)	(97)	2 853	7 016
Résultat financier	(31)	45	(9)	(212)	(188)	56	(228)	(111)
Résultat exceptionnel	(48)	(2 480)	799	1 100	(996)	115	(245)	(1 265)
Impôts	(861)	(1 297)	(111)	(111)	773	890	(199)	(518)
Quote-part résultat net entreprises cédées								
Quote Part de resultat M.E.E			19	18			19	18
Dotations amort. Ec.Acquisition		(4)		(5)				(9)
Part revenant aux minoritaires			(41)	(128)			(41)	(128)
Résultat Net	**2 265**	**2 915**	**510**	**1 124**	**(616)**	**964**	**2 159**	**5 002**

Les principales options de présentation des données sectorielles du résultat sont les suivantes :

- Les éliminations des opérations inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat de la holding « Omnium Finance » apparaît à la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat est présenté jusqu'au résultat net de la période.

9.2.2 Information sectorielle des postes du bilan

	Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Omnium Finance	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Immobilisations	1 823	1 687	363	321	462	660	2 649	2 668
Actif circulant (hors trésorerie)	11 895	13 555	34 338	50 109	6 507	4 631	52 738	68 295
Disponibilités et VMP	10 196	10 124	7 968	11 930	12 150	10 070	30 314	32 124
Total Actif	**23 914**	**25 366**	**42 669**	**62 360**	**19 119**	**15 361**	**85 701**	**103 087**
Cap.propres (inclus int.minos)							39 811	37 800
Provisions	4 020	4 044	1 201	977	261	286	5 482	5 307
Dettes financières								
Découverts bancaires			1	679		2	1	681
Passif circulant	15 390	18 272	23 561	40 814	1 456	213	40 407	59 298
Total Passif							**85 701**	**103 087**
Trésorerie nette	**10 196**	**10 124**	**7 967**	**11 251**	**12 150**	**10 068**	**30 313**	**31 444**

Les principales options de présentation des données sectorielles du bilan sont les suivantes :

- Les éliminations des soldes inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les données bilantielles de la holding « Omnium Finance » apparaissent à la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les capitaux propres et les écarts d'acquisition compris dans le poste « Immobilisations » sont ventilés par secteur.

9.3 - Engagements hors bilan

La Vente sur Plan (ou VEFA : vente en l'état futur d'achèvement) permet à un acquéreur d'acheter un bien neuf avant qu'il ne soit achevé ou alors même qu'il en est seulement au stade du projet. L'acte définitif de vente est précédé d'un contrat de réservation (encore dénommé avant-contrat ou contrat préliminaire) par lequel le promoteur s'engage à réserver le logement à l'acheteur. Tant qu'aucun contrat de vente n'a été signé, le promoteur peut renoncer à réaliser l'opération. Il doit alors restituer les fonds éventuellement reçus en garantie par le futur acquéreur.

A compter de l'ouverture du chantier par le promoteur, des actes de ventes peuvent être signés qui obligent le promoteur à mener l'opération jusqu'à son terme. La loi protège l'acheteur contre le danger que l'immeuble ne soit jamais achevé.

Ainsi le décret du 22 décembre 1967 oblige-t-il le promoteur à garantir à l'acheteur :

- Soit l'achèvement de l'immeuble ;
- Soit le remboursement des versements effectués.

Toutes les opérations réalisées par le Groupe font l'objet d'une garantie financière d'achèvement par un établissement de crédit.

9.3.1 - Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achevement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement

Le montant des engagements indiqués ci-après correspond au coût de production TTC restant à engager pour l'achèvement des opérations de promotion de logements du Groupe ayant fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier à la date de clôture de l'exercice.

Ces coûts comprennent les coûts du foncier et des travaux ainsi que ceux des prestations annexes fournies par des tiers au Groupe comprises dans le prix de vente facturé à l'investisseur. Ne sont pas inclus les frais financiers et les coûts des services rendus par les sociétés du Groupe.

Les coûts relatifs aux opérations portées par des SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

Les coûts restant à engager s'élèvent au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017 respectivement à 10 730 K€ et à 16 640 K€. Ces engagements portent sur 5 opérations au 31 décembre 2018 contre 7 au 31 décembre 2017. Ces coûts sont couverts pour un montant au moins équivalent, soit par les droits de tirage sur les clients (via les appels de fonds), soit par les lignes de crédit disponibles négociées auprès des établissements de crédit.

Le financement de ces coûts est par ailleurs garanti par la garantie financière d'achèvement délivrée par un établissement de crédit. En regard des coûts de construction restant à engager, sont présentés dans le tableau ci-après les engagements financiers réciproques conclus avec des établissements financiers, au démarrage des opérations concernées :

Engagements réciproques	2018.12	2017.12
Garantie Financière d'Achèvement (1)	7 944	10 673
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	1 800	4 600
Total	**9 744**	**15 273**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 9 744 K€ au 31 décembre 2018 et de 15 273 K€ au 31 décembre 2017, ont été accordées par des établissements de crédits. En contrepartie de ces garanties et autorisations reçues, les SCI contrôlées exclusivement et conjointement ont accordé des promesses d'affectations hypothécaires, et des privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles en cours de construction, pour un montant total de 6 174 K€ (contre 15 322 K€ au 31 décembre 2017) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 10 378 K€ (contre 10 378 K€ au 31 décembre 2017) dont 3 692 K€ (contre 3 993 K€ au 31 décembre 2017) au titre des autorisations de crédit. Les engagements portant sur les SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

(2) Les autorisations de crédit (terrain et construction) n'étaient pas effectivement utilisées au 31 décembre 2018 et utilisées pour 678 K€ au 31 décembre 2017. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 6.11).

9.3.2-Les autres engagements

Engagements donnés	2018.12	2017.12
Caution donnée en contre garantie au titre des crédits d'accompagnement (1)	3 692	3 993
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)	5 395	6 385
Cautions données à des établissements financiers dans le cadre de la souscription d'un emprunt bancaire		

(1) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les crédits terrains et les crédits de financement de la construction pour des opérations réalisées avec des partenaires promoteurs. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

(2) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les garanties financières d'achèvement. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

9.3.3- Engagements de location

			Redevances payées			Redevances restant à payer		
	valeur départ	Valeur fin d'exercice	anté-rieures	exercice	total	< 1 an	>1 an & <5ans	> 5ans
Location de véhicules	334	167	79	83	163	70	92	5
Total	**334**	**167**	**79**	**83**	**163**	**70**	**92**	**5**

9.4 - Effectif moyen

	2018.12	2017.12
Cadres	58	56,5
Employés / Agents de maîtrise	53	50,5
Effectif total	**110**	**107**

9.5 - Rémunération des dirigeants

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 42.9 K€ brut.

9.6 - Participation

Un accord de participation Groupe a été signé en juin 2004 avec prise d'effet au 1er octobre 2003. Il prévoit le calcul de la réserve spéciale de participation selon la formule légale, pour chaque société bénéficiaire du Groupe. La répartition du montant de la RSP est faite proportionnellement au temps de présence des salariés inscrits aux effectifs des sociétés signataires de l'accord pouvant justifier de 3 mois d'ancienneté.

9.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé dans le compte de résultat en 2018 s'élève à la somme de 192 K€. Ces honoraires concernent uniquement la mission légale.

9.8 - Évènements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènements postérieurs à la clôture.

9.9 - Information sur le Groupe consolidant

Depuis le 1er juillet 2005, la société Omnium Finance SAS fait partie du périmètre de consolidation de son actionnaire majoritaire, la société Groupe OMNIUM FINANCE (anciennement Finidea) sise 11 avenue Parmentier - 31000 TOULOUSE.

9.10 - Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, les codes Activité et Méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activité	Méthodes de consolidation utilisées :
6 - Prise de participations 8 - Construction immobilière 9 - Exploitation et développement d'un concept d'appartements évolutifs	M.E.E : Mise en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, le renvoi (1) indique que la société concernée est entrée dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice.
Les programmes immobiliers sont portés par des sociétés civiles immobilières de construction-vente (dénommées par les sigles SCI (1) ou SCCV (2), par des SEP (3) ou par des SARL (4)).

(1) SCI : Société Civile Immobilière
(2) SCCV : Société Civile de Construction Vente
(3) SEP : Société En Participation
(4) SARL : Société A Responsabilité Limitée

Sociétés	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Consulaire 1500, avenue de la Pompignane - 34000 Montpellier	7	429 844 756	25,00%	30,00%	M.E.E
SCI Raymond Naves 5, rue du Moulin Bayard - 31000 Toulouse	7	438 470 924	21,00%	25,00%	M.E.E
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	442 692 307	21,00%	25,00%	M.E.E
SCI Domaine des Capucins 76, allées Jean Jaurès - 31000 Toulouse	7	443 557 327	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	444 313 118	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Castelnau 9 rue de Sebastopol - 31015 Toulouse cedex 6	7	444 128 789	49,00%	50,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	444 435 093	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Mezua Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	445 200 991	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Castel d'Orne II 29 place Saint Sauveur - 14000 Caen	7	447 808 312	32,33%	33,33%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	7	449 303 353	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	449 496 991	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Le Vallon 76 allées Jean Jaures - BP 7126 - 31071 Toulouse	7	449 251 982	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Opaline I 61 av Jules Quentin - 92000 Nanterre	7	449 773 837	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	450 248 422	24,00%	25,00%	M.E.E
SARL Le Colombier 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	450 186 614	29,00%	30,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 279	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 832	24,00%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	7	451 155 550	9,00%	10,00%	M.E.E
SCI Le Pledran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	451 736 060	25,00%	25,00%	M.E.E
SCCV Le Rouzic 11 all Charles de Fitte - Le Majestic - 31300 Toulouse	7	451 134 779	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	305 094 328	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 466 122	29,00%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 468 698	29,00%	30,00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	7	452 651 722	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Tomblaine Rue du Bois de la Dame 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	453 204 828	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Langon 2 Le Stratège - 1095 rue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	7	453 394 181	49,00%	49,00%	M.E.E
SCI Le Cercle des Arts 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 105 356	24,00%	25,00%	M.E.E
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	7	453 618 324	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI La Jardinerie 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 209 083	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	450 606 942	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI La Périere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 970 628	10,00%	10,00%	M.E.E
SCI Allençon 17/23 Avenue Quakenbruck 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	479 207 706	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	7	480 334 671	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Josapha 29, Pl Saint-Sauveur-14 000 Caen	7	480 134 295	33,33%	33,33%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI La Planete 6 bis, Cours De Gourgue-33 000 Bordeaux	7	480 689 926	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 412 113	10,00%	10,00%	M.E.E
SCI Saint Seurin 10, Pl de la Joliette Espce Provence BP 13543 13567 Marseille Cedex 2	7	479 269 953	49,00%	49,00%	M.E.E
SCI Plein Centre 203, Avenue de la Marne- 33 700 Mérigac	7	477 567 622	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	7	483 021 838	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Gex Les Fourches 31, Rue Pouchet 75 017 Paris	7	480702364	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales de Bergerac 76, Allées Jean Jaures- 31000 Toulouse	7	482 074 002	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Résidence de l'Hippodrc 14, Rue du vieux Faubourg	7	482 691 623	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI l'Orient en Oriant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	483 454 518	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	485 110 118	10,00%	10,00%	M.E.E
SCI le clos Stanislas 204, Avenue de Colmar - 67100 Strasbourg	7	482677267	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	7	497 964 718	30,00%	30,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	484 008 438	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Domaine de la Licorne 29, Place Saint Sauveur-14000 Caen	7	484 040 878	25,00%	25,00%	M.E.E
SCCV Galgon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	7	485 144 430	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	7	483 344 719	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Marzy 10, Place de La Joliette Marseille Cedex 02	7	485 141 600	49,00%	49,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV Résidence la Croisée Occitane 76, Allée Jean-Jaures- 31000 Toulouse	7	488 488 008	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	7	488 485 996	42,00%	45,00%	M.E.E
SCI Le Fairway 12, rue de l'Arsamendi- 64100 Biarritz	7	491 135 158	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Saint-Vivien 78 Allée Jean-Jaures - 31000 Toulouse	7	490 804 960	49,00%	49,00%	M.E.E
SCI St Pierre du Mont 107, Avenue Henri Freville- 35200 Rennes	7	490 690 481	49,00%	49,00%	M.E.E
SCI Stiring Wendel 204, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	7	492 204 128	25,00%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 610 406	25,00%	25,00%	M.E.E
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 833 263	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Avenue de Fronton 2007 5 rue du Moulin Bayard - 31000 TOULOUSE	7	499 922 953	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Vitruve 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	7	483 288 064	20,00%	20,00%	M.E.E
SNC St Fargeau Henri IV 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	7	500 639 273	20,00%	20,00%	M.E.E
SEP Bourg Savouret 61, Avenue Jules Quentin-92 000 Nanterre	7		25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence du Parc 21, rue du Dôme - 67000 Strasbourg	7	441 327 004	21,00%	25,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	7	499 181 311	20,00%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	7	528 123 102	40,00%	40,00%	M.E.E

OMNIUM FINANCE
Société par actions simplifiée au capital de 2 242 666,50 euros
Siège social : 11 avenue Parmentier
31200 TOULOUSE
SIREN 413 583 022 RCS TOULOUSE

Copie conforme à l'original

RAPPORT DE GESTION GROUPE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 24 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, je vous ai réuni en Assemblée Générale afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société et du Groupe OMNIUM FINANCE durant l'exercice clos le 31 décembre 2018, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Je vous donnerai toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux et statutaires, dont ceux visés aux articles L. 225-184 et L. 225-197-4 du Code de Commerce.

SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

1 – Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, le chiffre d'affaires consolidé atteint 67,8 millions d'euros, contre 73,71 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Avec 39,76 millions d'euros de capitaux propres part du Groupe avant affectation du résultat de l'exercice et un endettement net négatif (dettes financières moins trésorerie et valeurs mobilières de placement), la structure financière du Groupe reste saine.

Faits caractéristiques de l'exercice :

Immobilier :

Les ventes de la Société (mesurées par le Volume d'Affaires acté) se sont élevés en valeur sur l'exercice à 192 M€ contre 206 M€ sur l'exercice précédent.

Sur le marché du secteur immobilier, l'évolution des ventes immobilières est globalement positive grâce à l'intérêt des investisseurs porté au dispositif Pinel, reconduit jusqu'au 31 décembre 2021, et des financements attractifs au regard du contexte très favorable des taux d'intérêt.

Produits d'assurance :

Le volume d'affaires en assurance vie s'établit sur l'exercice clos au 31 décembre 2018 à 150 M€ contre 152,7 M€ sur l'exercice clos au 31 décembre 2017.

L'encours moyen géré par nos partenaires sur l'exercice est de 844 M€ contre 797 M€ en 2017.

Placements financiers :

Au cours de l'exercice 2018, STELLIUM INVEST a proposé une gamme complète de solutions d'investissement référencées auprès de 13 partenaires. Cette offre de solution sélectionnée en architecture ouverte se structure autour des segments suivants :

- Les SCPI qui se déclinent en 3 segments avec
  - une offre complète de SCPI de Rendement gérées par 5 partenaires : La Française AM, Perial, Primonial, Voisin et Advenis, ce dernier ayant été référencé au cours de l'exercice 2018.

    Par ailleurs, un nouveau partenaire a été référencé au début de l'exercice 2019 afin de procéder à la distribution de la SCPI de rendement Vendôme Régions auprès de la société de gestion Norma Capital.
  - Une SCPI de capitalisation a été référencée au cours de l'exercice 2018 auprès de notre partenaire Primonial.
  - une offre de SCPI Fiscales (Malraux, déficit foncier et Pinel) sélectionnées auprès des partenaires suivants : LA FRANCAISE AM et URBAN

- Une offre en Capital Investissement reposant sur une gamme de FIP et de FCPI à vocation « défiscalisante » en IR avec 4 partenaires : Odysée Venture, Nextstage AM, Novaxia Asset Management et InterInvest

- L'Epargne salariale avec un PEI et un PERCOI (Eres)

- Une offre comptes titres (PEA ou PEA PME) référencée avec Gresham Bank.

- Des solutions de diversification avec Novaxia Immo Club 5 (parts de SCA) et un FPCI Novaxia Immo Evolution 2 référencés auprès de NOVAXIA ASSET MANAGEMENT.

- Les investissements dans le cadre de la loi pour le développement économique outre-mer (LODEOM) avec notre partenaire Interinvest.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2018, Stellium Invest, suite l'approbation du comité du surveillance du 15 octobre 2018, a formulé une demande auprès de l'ACPR en vue de renoncer à l'agrément pour le service de placement non garanti, ce service n'étant plus utilisé par la société. Cette demande a reçu une réponse favorable de l'ACPR qui, par une décision du 24 décembre 2018, a accordé la suppression du service de placement non garanti avec effet immédiat.

Ainsi, afin de prendre en compte cette modification d'agrément, il sera proposé une modification de l'objet social de la société lors de l'assemblée générale du 29 mai 2019.

Dans le cadre de son activité d'entreprise d'investissement, la société STELLIUM INVEST, a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires d'un montant de 109 M d'euros contre 108 M d'euros pour 2017.

L'encours moyen sous gestion de l'exercice 2018 s'agissant des produits de capital investissement (FIP, FCPI), de l'épargne salariale ainsi que du nouveau segment (PEA/PEA-PME) s'élève à 60.5 M d'euros contre 60 M d'euros en 2017.

2 - Evolution prévisible et perspectives d'avenir :

Pour l'exercice 2019, les perspectives sont les suivantes :

Au titre du Pôle Distribution comprenant :

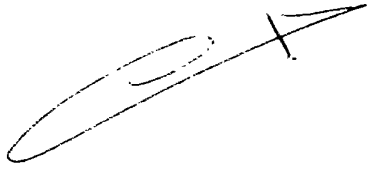
1) les activités de commercialisation des produits immobiliers :
   - Volume d'affaires acté : 210 000 K€

2) Les activités de commercialisation de produits de financement et d'assurance vie :
   - Volume d'Affaires collecté acté : 166 M€
   - Encours sous gestion : 858 M€

3) Les activités de commercialisation de produits financiers :
   - Volume d'affaires de collecte acté : 113,5 M€
   - Encours moyen commissionnable : 70,8 M€

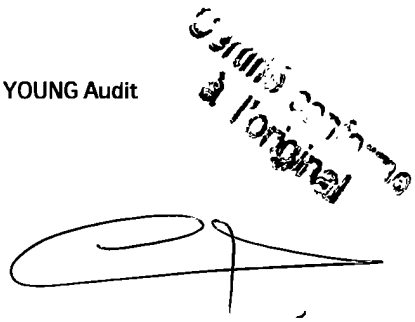
Au titre du Pôle Promotion : Nombre prévisionnel de lots lancés de l'ordre de 202 lots, et un chiffre d'affaires prévisionnel de 1 416 k euros.

Le Président



SOCIETE VILLEMEUR - AUDIT - RESSOURCES

ERNST & YOUNG Audit



Omnium Finance

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

SOCIETE VILLEMEUR - AUDIT - RESSOURCES
1, place Auguste Albert
31500 Toulouse
S.A.R.L. au capital de € 480
393 925 953 RCS Toulouse

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

ERNST & YOUNG Audit
Le Compans - Immeuble B
1, place Alfonse Jourdain
B.P. 98536
31685 Toulouse Cedex 6
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Omnium Finance

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Omnium Finance,

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 Omnium Finance relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

- Référentiel d'audit

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

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

- Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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 président.

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 président.

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.

Toulouse, le 7 juin 2019

Les Commissaires aux Comptes

SOCIETE VILLEMEUR - AUDIT - RESSOURCES	ERNST & YOUNG Audit
Olivier Villemeur	Jérôme Guirauden

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018

OMNIUM FINANCE

OMNIUM FINANCE
Société par Actions Simplifiée au capital de 2 242 666 €
Siège social 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse
RCS Toulouse: 413 583 022

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)	2018.12		2017.12		Notes
Actif immobilisé		**2 649**		**2 667**	
Ecarts d'acquisition					*Note 6.1*
Autres immobilisations incorporelles	1 688		1 657		*Note 6.2*
Immobilisations corporelles	376		454		*Note 6.3*
Immobilisations financières	558		530		*Note 6.4*
Titres mis en équivalence	26		25		*Note 6.5*
Actif circulant		**83 052**		**100 419**	
Stocks et En cours	13 958		16 480		*Note 6.7*
Avances et acomptes	163		169		*Note 6.8*
Créances clients	28 107		44 818		*Note 6.9*
Impôts différés actifs	0		0		*Note 7.6.2*
Autres créances et comptes de régularisation	10 511		6 828		*Note 6.10*
Valeurs mobilières de placement	20 938		19 373		*Note 6.11*
Disponibilités	9 376		12 751		*Note 6.11*
Total Actif		**85 701**		**103 087**	

PASSIF

(en milliers d'euros)	2018.12		2017.12		Notes
Capitaux propres part du groupe		**39 760**		**37 559**	*Note 6.13*
Capital	2 243		2 243		
Primes liées au capital	2 820		2 820		
Réserves consolidées	32 391		27 387		
Réserve de conversion groupe	148		108		
Résultat consolidé	2 159		5 002		
Intérêts minoritaires		**51**		**241**	*Note 6.14*
Provisions		**5 482**		**5 307**	*Note 6.15*
Dettes		**40 409**		**59 980**	
Emprunts et dettes financières	1		681		*Note 6.16*
Avances et acomptes reçus	12 728		25 417		*Note 6.17*
Fournisseurs et comptes rattachés	20 020		21 442		*Note 6.18*
Impôt différés passif			0		*Note 7.6.2*
Autres dettes et comptes de régularisation	7 659		12 441		*Note 6.19*
Total Passif		**85 701**		**103 087**	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31.12.2018 *publié*	31.12.2017 *publié*	Notes
	12 mois	*12 mois*	
Chiffres d'affaires	**67 836**	**73 711**	*Note 7.1*
Autres produits d'exploitation	(426)	813	*Note 7.2*
Achats consommés	(18 958)	(20 825)	
Charges de personnel	(7 008)	(6 842)	
Autres charges d'exploitation	(37 793)	(39 979)	
Impôts et taxes	(705)	(472)	
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(93)	612	*Note 7.3*
Résultat récurrent d'exploitation	**2 853**	**7 016**	
Charges et produits financiers	(228)	(111)	*Note 7.4*
Résultat courant des entreprises intégrées	**2 625**	**6 905**	
Charges et produits exceptionnels	(245)	(1 265)	*Note 7.5*
Impôts sur les résultats	(200)	(519)	*Note 7.6*
Résultat net des entreprises intégrées	**2 181**	**5 121**	
Quote-part dans le résultat net des entreprises cédées			
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	19	18	*Note 6.5*
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(9)	*Note 6.1*
Résultat net de l'ensemble consolidé	**2 200**	**5 130**	
Intérêts minoritaires	(41)	(128)	*Note 6.14*
Résultat net (Part du groupe)	**2 159**	**5 002**	
Résultat par action (en euros)	0,4814	1,1151	
Résultat dilué par action (en euros)	0,4814	1,1151	*Note 7.7*

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	2018.12	2017.12	Notes
Résultat net total des sociétés consolidées	**2 200**	**5 130**	
Élimination des charges et produits sans effet sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation:			
amortissements, dépréciations et provisions	267	756	*Note 8.2*
variation des impôts différés	33	(7)	
plus ou moins values de cession	62	(344)	
quote-part de résultat des mises en équivalence	(19)	(18)	*Note 6.5*
Marge brute d'autofinancement	**2 543**	**5 517**	
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :	**643**	**3 707**	
Stocks	*2 522*	*6 676*	*Note 8.3*
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	*4 022*	*(6 463)*	*Note 8.3*
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	*(1 435)*	*1 491*	*Note 8.3*
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	*(1 423)*	*303*	*Note 8.3*
Autres dettes et comptes de régularisation	*(3 043)*	*1 700*	*Note 8.3*
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE A) L'ACTIVITE (A)	**3 186**	**9 223**	
Acquisition d'immobilisations	(195)	(467)	*Note 8.1*
Cessions d'immobilisations			*Note 8.1*
Remboursement des autres actifs financiers		202	*Note 6.4*
Variation des dettes sur acquisition de titres			
Variation des créances rattachées aux participations		174	*Note 6.4*
Incidence des variations de périmètre	73	(261)	
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE AUX) INVESTISSEMENTS (B)	**(122)**	**(352)**	
Dividendes versés	(3 990)	(3 990)	
Dividendes recus/versés des filiales dont MEE	(214)	74	*Note 6.14&6.5*
Augmentation (réduction) de capital	10		
Remboursements d'emprunts			*Note 6.16*
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE AU) FINANCEMENT (C)	**(4 194)**	**(3 916)**	
Annulation d'actions propres (D)			
Incidence des variations des taux de change (E)	(1)	(1)	
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C+D+E)	**(1 131)**	**4 954**	
Trésorerie nette à l'ouverture	31 444	26 490	*Note 6.11*
Trésorerie nette à la clôture	30 313	31 444	*Note 6.11*
VARIATION DE TRESORERIE	**(1 131)**	**4 954**	

1. - Présentation du Groupe

- **La branche distribution du Groupe : Stellium et Prodemial**

Stellium : L'univers produits, la sélection de solutions patrimoniales

L'activité de distribution de produits d'investissement mobiliers et immobiliers représente le métier de base du Groupe.

Stellium a pour vocation de sélectionner des partenaires parmi les plus reconnus du marché et de réaliser l'assemblage des services et produits les plus attractifs. Il propose une large gamme de produits d'investissement immobiliers locatifs sur l'ensemble du territoire national ou de placements financiers sélectionnés auprès des meilleurs gestionnaires de fonds et établissements financiers.

Pour la commercialisation des produits sélectionnés, Stellium anime un Réseau exclusif de consultants indépendants présentant les habilitations requises, commissionnés sur les ventes et qui développent leur clientèle uniquement par voie de recommandation. Ce Réseau de consultants est composé pour partie de Conseillers en Investissement Financier (CIF) et d'Agents Liés.

La société Stellium Immobilier est spécialisée dans la distribution en France de produits d'investissement immobiliers et développe des partenariats avec des promoteurs, des administrateurs de biens et des gestionnaires.

La société Stellium Courtage est spécialisée dans la distribution en France de produits de placement financier. Stellium Courtage a le statut de Courtier en Assurance.

La société Stellium Invest a été constituée afin de recevoir l'activité de distribution sur instruments financiers aujourd'hui réalisée par le réseau de CIF et le réseau d'agents liés. L'obtention de son agrément en Octobre 2012 lui confère la qualité de Prestataire de Services d'Investissements (PSI) et lui permet de fournir des offres de service de placement non garanti, de conseil en investissement financier et de service de Réception Transmission d'Ordres (RTO) sur les Produits distribués à travers son réseau.

En septembre 2018, la société Stellium Financement a été créée dans le but d'apporter aux consultants Prodémial une solution de financement. L'objectif est d'apporter une gamme de solutions de financement en complément de la vente des biens immobiliers proposés par Stellium Immobilier ou des parts de SCPI référencées par Stellium Invest.

Prodemial : l'univers métier, les services au réseau

L'univers métier qui comprend l'ensemble des services apportés dans tout le parcours d'un consultant est identifié par le nom Prodemial.

L'univers métier, incarné par le nom Prodemial regroupe deux entités juridiques :

- Prodemial Business School qui a pour vocation d'organiser et de dispenser des formations habilitantes et qualifiantes, réglementaires et continues, dans le domaine de la gestion de patrimoine afin d'accompagner le réseau de consultants.
- Et la société Prodemial, qui pour missions principales d'animer, d'accompagner, de fédérer et de développer le réseau de consultants en lui apportant les outils, méthodes et services nécessaires à son développement.

- **Imodeus : la branche Promotion du Groupe :**

La société Imodeus est la société de promotion du Groupe Omnium Finance. Elle est présente sur tous les segments du marché résidentiel et a vocation à construire :

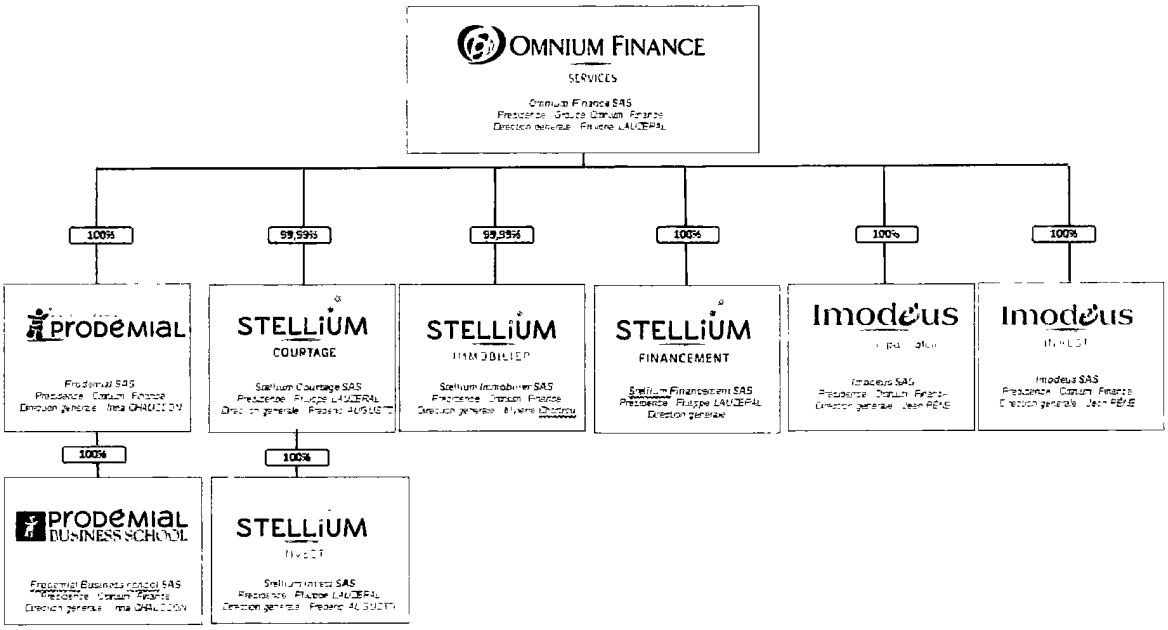
- des logements destinés à l'accession à la propriété
- des logements destinés à l'investissement locatif
- des logements destinés à des bailleurs sociaux
- des Résidences services

Implanté au cœur de ses marchés, Imodeus est essentiellement présent dans les régions Midi-Pyrénées et Pays de Loire.

Imodeus commercialise ses programmes via des agences immobilières, des Conseillers en Gestion du Patrimoine (CGP), ou encore via des réseaux de commercialisation comme Stellium, la branche distribution du Groupe.

La société Imodeus Invest assure le tour de table et le financement des Sociétés Civiles de Construction Vente constituées pour les opérations de construction pilotées par Imodeus.

L'organigramme du groupe est le suivant :



2 - Faits caractéristiques de la période

2.1 Activité de la période

Immobilier :

Les ventes de la Société mesurées par le Volume d'Affaires acté se sont élevées en valeur sur l'exercice à 192 M€ contre 206 M€ sur l'exercice précédent.

Assurance Vie :

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie s'établit sur l'exercice à 150 M€ contre 152,7 M€ en 2017.

L'Encours moyen géré par nos partenaires sur l'exercice est de 844 M€ en 2018 contre 797 M€ en 2017.

Placements financiers :

Dans le cadre de son activité PSI, la société a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI, Epargne salariale...) de 109 M€ contre 108 M€ en 2017.

L'encours sous gestion constitué par des produits de capital investissement (FIP, FCPI), de l'épargne salariale ainsi que du segment (PEA/PEA-PME) s'élève à 60.5 M€ en 2018 contre 60 M€ en 2017.

Financement :

En septembre 2018, le groupe a créé la société Stellium Financement dans le but d'apporter aux consultants Prodémial une solution de financement. L'activité a réellement démarré début 2019.

2.2 Filiales étrangères

L'activité de la filiale Stellium Immobilier Inc implantée au Canada avait déjà cessé au 31-12-2017. Les opérations de clôture de la société sont toujours en cours.

3 - Principes comptables, méthodes d'évaluation et modalités de consolidation

3.1- Référentiel comptable

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux principes comptables et règles en vigueur en France définis par le Code de commerce (art. L.123-12 et suivants et R.123-172 à R.123-208) et par le Plan Comptable Général (règlement CRC n°99-02 et règlement ANC n°2014-03 actualisé en 2017).

Les comptes consolidés recouvrent la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Tous les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros.

3.2- Principes de consolidation

3.2.1 - Méthodes de consolidation

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière durable et exclusive, et dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle direct ou indirect de plus de 50% du capital sont consolidées par intégration globale.

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;
- Éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts du Groupe sont inférieurs ou égaux à 50% du capital sont consolidées par intégration proportionnelle.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entité consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les éléments des comptes des entités consolidées, après retraitements éventuels ;

- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entité consolidante dits « Part du Groupe », et les intérêts indirects des autres actionnaires ou associés dits « Intérêts minoritaires ». Aucun intérêt minoritaire n'est constaté en présence d'une participation directe du Groupe sur une entité contrôlée conjointement ;

- Éliminer les opérations et comptes entre l'entité intégrée proportionnellement et les autres entités consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entité intégrée proportionnellement.

Enfin, sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

- Dans lesquelles Omnium Finance a un pourcentage de détention compris entre 20% et 50% ;
- Dans lesquelles Omnium Finance peut justifier d'une réelle participation aux décisions stratégiques en dépit d'un pourcentage de détention inférieur à 20% ;
- Qui sont contrôlées de manière conjointe mais dans lesquelles Omnium Finance n'exerce pas de pouvoir de gestion (influence notable de fait).

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;

- Éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

Dans un certain nombre de Sociétés Civiles Immobilières de construction vente dans lesquelles le Groupe détient une participation, il a été convenu avec certains salariés du Groupe des conventions de croupier. Au terme de ces conventions, la société Imodeus Invest rétrocède au bénéficiaire une quote-part des résultats de la société civile immobilière (bénéfice ou perte). Ces conventions restent transparentes pour les autres associés de la société civile immobilière et pour les tiers. Les pourcentages d'intérêt des sociétés faisant l'objet de convention de croupier ont été minorés de la participation des croupiers. Ces croupiers figurent donc parmi les intérêts minoritaires.

Les titres des autres participations non consolidées figurent sous la rubrique "Autres immobilisations financières" pour leur coût d'acquisition.

3.2.2 - Élimination des opérations intra groupe

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminées dans les comptes consolidés.

3.2.3 - Ecart d'acquisition

Conformément aux dispositions réglementaires, les écarts d'acquisition représentent la différence entre :

- Le coût d'acquisition des titres de participation ;
- La quote-part de l'entreprise acquise dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition.

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif immobilisé et sont amortis sur une durée reflétant, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions, soit entre 15 et 20 ans.

Conformément au règlement CRC n°99-02, un amortissement exceptionnel est constaté en consolidation lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition positif devient inférieure à sa valeur nette comptable. Cette valeur est déterminée sur la base de sa valeur de marché et sur la méthode des flux de trésorerie actualisés.

Le groupe apprécie à la clôture s'il existe un indice montrant que l'écart d'acquisition a pu perdre notablement de sa valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par le groupe, principalement selon la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés.

Les écarts d'acquisition négatifs sont le cas échéant inscrits au passif du bilan dans les provisions pour risques et rapportés aux résultats sur une période déterminée en fonction des objectifs fixés lors de l'acquisition.

Lorsque la prise de contrôle dégage un écart d'acquisition négatif, aucun écart d'évaluation positif n'est constaté.

3.2.4 - Dates de clôture

Les sociétés sont consolidées sur la base de leurs états financiers arrêtés au 31 décembre 2018.

3.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels des sociétés consolidées sont arrêtés conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation retenus pour le groupe. Ils sont retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

L'établissement des comptes consolidés, en conformité avec les principes comptables français généralement admis, implique l'utilisation d'estimation et d'hypothèses ayant une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif.

C'est le cas notamment des amortissements, des provisions, des actifs et passifs éventuels à la date d'arrêté des comptes consolidés et des montants portés aux comptes de charges et produits au cours de l'exercice.

Ces estimations sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Ces estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats effectifs futurs peuvent être différents de ces estimations.

Les principes et méthodes appliqués par le groupe sont les suivants :

3.3.1 - Comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dans le secteur de la promotion immobilière, constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 380.1 du plan comptable Général modifié par le règlement 99.03 du Comité de la réglementation comptable.

Le guide comptable professionnel des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente n'a pas retenu la possibilité du bénéfice partiel avant la date d'achèvement des travaux quel que soit le type de vente (en l'état futur d'achèvement, par lot, etc.) notamment au regard du principe de prudence et au caractère aléatoire de la construction d'immeuble. Les comptes sociaux des sociétés civiles immobilières sont donc arrêtés conformément à ces principes.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au guide comptable professionnel des promoteurs, la méthode à l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel. Par ailleurs, la méthode à l'avancement est considérée par le Comité de la réglementation comptable (règlement 99-02) comme la méthode préférentielle pour la comptabilisation des contrats à long terme.

Cette méthode est celle retenue par le Groupe Omnium Finance pour ses comptes consolidés.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement ;
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé ;
- Dans le cas où le résultat pourrait être déterminé de façon fiable, si le résultat à terminaison estimé est négatif, une perte à terminaison est constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement ;
- Le pourcentage d'avancement global du programme s'entend du produit :
    - De l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;
    - Et de l'avancement des dépenses déterminé par le rapport entre les dépenses constatées à la clôture de l'exercice et les dépenses prévisionnelles du programme.

(cf. modalités d'application en note 3.3.14)

3.3.2 - Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurent au bilan au coût historique d'acquisition.

Le portefeuille d'agent commercial a été acquis en 2002 par le Groupe et est inscrit à l'actif à son coût d'acquisition, tel qu'il a été contrôlé par un commissaire aux apports.

Lorsque cela est applicable, le coût total de l'actif corporel est réparti entre ses différents éléments constitutifs, chaque élément étant comptabilisé séparément. Tel est le cas lorsque les différentes composantes d'un actif ont des durées d'utilité différentes ou qu'elles procurent des avantages à l'entreprise selon un rythme nécessitant l'utilisation d'un taux et d'un mode d'amortissement différents.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en fonction du rythme des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, en fonction de leur utilisation probable. A ce titre, les durées suivantes sont généralement retenues :

• Logiciel	1 à 5 ans
• Agencements, aménagements, installations	5 ans
• Mobiliers, matériels de bureaux	7 ans
• Matériels informatiques	3 à 5 ans

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable. Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3.3.3 - Contrats de location financement

Les immobilisations significatives financées au moyen de contrats de location-financement sont présentées à l'actif pour leur valeur d'origine. En contrepartie, une dette financière est constatée au passif du bilan. Conformément à la doctrine comptable, sont retraités les contrats de location qui transfèrent au locataire l'essentiel des risques et avantages inhérents à la propriété du bien loué, que cette propriété soit effectivement transférée en fin du contrat ou non.

Les redevances enregistrées parmi les loyers dans les comptes individuels sont annulées par la constatation d'une charge financière et du remboursement progressif de la dette financière.

Ces immobilisations sont amorties selon le mode et les durées d'utilité des biens financés.

L'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

3.3.4 - Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation des sociétés non consolidées figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société (prise en compte de la quote-part de situation nette détenue et des perspectives de rentabilité).

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

La part des avances consenties par des sociétés du Groupe (relative à des sociétés autres que celles intégrées globalement) est inscrite dans les créances rattachées à des participations.

3.3.5 - Stocks et en cours

Les stocks d'encours de construction de biens immobiliers sont évalués au prix de revient. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, le coût des

V.R.D., le coût de construction et d'aménagement, de divers honoraires (architectes, bureau d'étude et de contrôle, gestion des opérations) et les frais indirects.

Aucun frais financier n'est incorporé dans le prix de revient des stocks. Les charges financières sur les opérations sont comptabilisées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

Le prix de revient du stock d'encours est retraité des marges internes dégagées à l'occasion des opérations réalisées entre les sociétés du Groupe.

Une dépréciation des stocks est constatée lorsque leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur prix de revient.

3.3.6 - Créances clients

Pour l'activité de promotion, tant que le programme n'est pas livré, les règles de présentation utilisées sont les suivantes :

- Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent au chiffre d'affaires à l'avancement depuis le démarrage de l'opération ;
- Au passif du bilan sont présentés les appels de fonds reçus des clients pour les actes de vente signés en l'état futur d'achèvement.

Les autres créances clients sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance du fait de difficultés de recouvrement est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont déterminées client par client.

3.3.7 - Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif pour leur coût d'acquisition, éventuellement dépréciées des moins-values latentes.

Les titres d'autocontrôle destinés à être attribués aux salariés de manière explicite sont classés parmi les valeurs mobilières de placement.

3.3.8 - Provisions

La provision pour garantie locative correspond à l'estimation du coût du risque de non-location de locaux dans le cadre de contrats en garantissant l'occupation pendant les 12 mois suivant la livraison.

Par ailleurs, le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque constitue une obligation vis à vis d'un tiers et pour laquelle le passif probable peut être estimé avec une précision suffisante.

Les situations nettes négatives des sociétés mises en équivalence sont présentées en provisions.

3.3.9 - Provision pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements de retraites concernant les indemnités de fin de carrière et les régimes de retraites complémentaires sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité. L'évaluation de cette provision est faite selon la méthode rétrospective.

3.3.10 - Impôts différés

Le montant de l'impôt effectivement dû à la clôture d'un exercice est corrigé de l'impôt différé calculé selon la méthode du report variable. Conformément au règlement 99-02, l'approche dite « bilantielle » a été retenue. Ce calcul tient compte :

- Des décalages temporaires d'imposition liés aux différences entre la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs identifiables et leur valeur fiscale au bilan ;
- Des déficits fiscaux dont la récupération est probable ;
- Des impositions non récupérables liées aux distributions de résultats internes au Groupe ;
- Des impôts liés aux opérations de retraitement, d'ajustement et d'élimination pratiquées en consolidation.

Du fait de l'existence d'un Groupe fiscal et de la transparence fiscale des SCI qui sont imposées au niveau de chaque associé, les actifs et les passifs d'impôt différés ont fait l'objet d'une compensation globale au niveau du bilan consolidé.

3.3.11 - Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2002 et concerne les sociétés Omnium Finance, Stellium Immobilier, Stellium Courtage, Stellium invest, Imodeus, Imodeus Invest, Le Parvis Formation et Prodemial.

La convention d'intégration fiscale prévoit essentiellement :

- La comptabilisation dans les filiales de la charge d'impôt comme en l'absence d'intégration ;
- La comptabilisation chez la société mère en produit ou en charge de l'économie ou du supplément d'impôt réalisé par le Groupe et non lié aux déficits ;
- La comptabilisation chez la société mère des économies d'impôts réalisées du fait des déficits de certaines sociétés du Groupe.

3.3.12 - Charges et produits exceptionnels

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

3.3.13 - Résultat par action

Conformément au règlement 99-02, le résultat par action est présenté au pied du compte de résultat consolidé. Il a été déterminé par application de l'avis n°27 de l'OEC.

Le résultat pris en compte est le résultat revenant à l'entreprise consolidante, c'est à dire le "résultat net part du Groupe".

Le nombre d'actions retenu correspond au nombre moyen pondéré d'actions de la société Omnium Finance, en circulation au cours de l'exercice (avis n°27 de l'OEC, § 6).

3.3.14 - Reconnaissance des revenus

Les revenus du Groupe sont déterminés comme suit :

- Activité de prestataire de services :

Les commissions liées à la commercialisation de logements sont constatées à la signature de l'acte notarié. Les commissions relatives aux produits d'épargne ou aux financements sont comptabilisées à la signature des contrats après les délais légaux de renonciation.

- Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée :

Les revenus liés à la maîtrise d'ouvrage déléguée sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

- Activité de promotion immobilière :

Les revenus concernant cette activité sont comptabilisés à l'avancement selon la méthode décrite dans la note 3.3.1.

3.3.15 - Conversion des transactions libellées en monnaies étrangères

Les transactions libellées en monnaies étrangères sont converties au taux de change en vigueur au cours du jour de la transaction.

En fin d'exercice, les actifs et passifs monétaires libellées en monnaies étrangères sont convertis au taux de change à la clôture. Les gains et pertes de change en résultant sont inscrits au compte de résultat en charges ou produits financiers.

4 - Informations relatives au périmètre

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2018 inclut :

- 67 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 58 sociétés de construction-vente ;
- 66 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 66 sociétés de construction-vente.

4.1 - Evolution du périmètre au cours de l'exercice

Synthèse des entrées de périmètre :

Société	% d'intérêt détenu	Modalités	Valeur participation (en K€)
6 SCI constituées et gérées par le Groupe	99,95%	Souscription à la création	12
1 société commerciale	100%	Souscription à la création	
Total			**12**

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
6 SCI liquidées au terme de leur objet	De 84,50% à 99,95%	De 84,50% à 99,95%	-

4.2 - Sociétés non consolidées

Certaines sociétés ont été exclues du périmètre de consolidation du fait qu'elles représentent un intérêt négligeable au regard de l'image fidèle (art. L233-19 II 2° du code de commerce, CRC 99-02 § 101 et CRC 99-02 § 422). Il s'agit principalement de la société Cap Valeur.

Le détail et la valeur des titres non consolidés est communiqué à la note 6.6.

4.3 - Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation

Les sociétés intégrées globalement et proportionnellement dans le périmètre de consolidation sont listées ci-dessous.

Les Sociétés Civiles Immobilières mises en équivalence sont présentées à la note 8.10. Les codes Activités et méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activités	Méthodes de consolidation utilisées :
1 - Holding	IG : intégration globale
2 - Conseil en placement	IP : intégration proportionnelle
3 - Courtage en assurance	
4 - Courtage en financement	
5 - Promotion immobilière	
6 - Prise de participation	
7 - Construction Vente immobilière	
8 - Entreprise d'Investissement	
9 - Organisme de formation	
10 - Prestation de services - Conseil Patrimonial	

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Omnium Finance 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	1	413 583 022	Mère	Mère	IG
SAS Stellium Immobilier 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	2	384 850 095	99,96%	99,96%	IG
SAS Stellium Courtage 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	3	421 956 509	99,99%	99,99%	IG
SAS Stellium Invest 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	8	538 449 612	100,00%	100,00%	IG
SAS Stellium Financement (2) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	4	842 612 707	100,00%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	5	420 609 554	100,00%	100,00%	IG
SASU Imodeus Invest 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.A.S	6	399 198 571	100,00%	100,00%	IG
Stellium Immobilier Inc 1751, rue Richardson H3K1G8 Montréal		5	1 165 920 647	100,00%	100,00%	IG
SASU Promedial Business School 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse		9	753 459 627	100,00%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse		10	810 852 129	100,00%	100,00%	IG
SCI Domaine du Yearling (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I	7	441 821 048	80,50%	99,50%	IG
SCI Les Cottages de Honfleur (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	453 331 795	83,50%	99,50%	IG
SCI Le Carré des Fées (1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse	S.C.I.	7	484 049 903	81,50%	84,50%	IG
SCI Domaine Les reflets du château (1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse		7	485 173 751	85,50%	89,50%	IG
SCI Lotissement labarre St Martin (1) (3) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse		7	491 016 499	85,50%	89,50%	IG
SCI Castel Aroma (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse		7	490 134 426	83,50%	89,50%	IG
SCI la Timonière (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse		7	487 737 488	47,00%	50,00%	IG

Société	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI aquilion (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	7	494 193 659	79,50%	89,50%	IG
SCI la queurie (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	7	494 809 957	52,00%	55,00%	IG
SCI Via Aurélia (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	7	497 792 077	84,00%	90,00%	IG
SCI Le square de jade (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	498 567 676	87,00%	90,00%	IG
SCI Les allées andrésiennes (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	499 363 844	87,00%	90,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	499 635 084	82,00%	90,00%	IG
SCI Port d'azur (3) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	499 634 681	90,00%	90,00%	IG
SCI L'étang des iolines (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	500 211 834	82,00%	90,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	500 206 693	90,00%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	500 711 585	90,00%	90,00%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	501 691 976	79,00%	85,00%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	7	502 833 627	81,50%	85,00%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	503 540 460	93,50%	99,50%	IG
SCI La Reveriaz 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	505 032 243	99,50%	99,50%	IG
SCI La Vigneraie (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	504 996 430	79,00%	85,00%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	509 713 210	93,50%	99,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	7	512 681 438	93,50%	99,50%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence le Ronsard (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	517 674 297	93,50%	99,50%	IG
SCI Le Parc de Victoria (1) (3) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	522 669 134	93,50%	99,50%	IG
SCI Les Fleurs Blanches (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	522 669 175	93,50%	99,50%	IG
SCI Clos des Cigales 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	530 741 974	99,50%	99,50%	IG
SCI Résidence Canopée 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	531 719 052	50,00%	50,00%	IP
SCI Le Palais Romain 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	531 915 460	99,50%	99,50%	IG
SCI Les Eco Logis d'Epinay (3) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	532 486 511	99,50%	99,50%	IG
SCI Villa Cirta 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	537 896 508	99,50%	99,50%	IG
SCI Résidence Côté Parc (3) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	750 806 663	99,95%	99,95%	IG
SCI Neo Zen 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	539 636 001	99,50%	99,50%	IG
SCI LC2 Lentilly 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	442 573 515	99,90%	99,90%	IG
SCI Le 99 (3) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	789 349 990	99,95%	99,95%	IG
SCI LeTerrasses du midi 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	790 451 090	99,95%	99,95%	IG
SCI Le Jardins du Genetais 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	792 876 310	99,95%	99,95%	IG
SCI Ker Azur 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	794 461 822	99,95%	99,95%	IG
SCI Carré Silver 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	797 823 838	99,95%	99,95%	IG
SCI Cœur Emeraude 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	801 231 663	99,95%	99,95%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence Valériane 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	803 133 313	99,95%	99,95%	IG
SCI Les Terrasses de Gairaut 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	801 839 580	99,95%	99,95%	IG
SCI L'Argentera 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	807 950 944	99,95%	99,95%	IG
SCCV Le clos de Theo 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	813 294 832	99,95%	99,95%	IG
SCCV E-MAGINE 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	817 435 191	70,00%	70,00%	IG
SCCV L'Angelique 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	817 554 017	99,95%	99,95%	IG
SCCV L'Amelia 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	819 215 914	99,95%	99,95%	IG
SCCV La couleur des mots 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	822 370 748	99,95%	99,95%	IG
SCCV NEW CASTEL 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	834 393 860	99,95%	99,95%	IG
SCCV L'ARDEA 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	829 599 372	99,95%	99,95%	IG
SCCV RESIDENCE MEILH 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	S.C.I.	7	828 303 941	99,95%	99,95%	IG
SCCV L'ECRIN (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	834 950 784	99,95%	99,95%	IG
SCCV HORIZON DE SABLE (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	838 871 424	99,95%	99,95%	IG
SCCV Résidence des Violettes (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	840 365 712	99,95%	99,95%	IG
SCCV Résidence l'Equation (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	841 534 829	99,95%	99,95%	IG
SCCV Résidence NOVA LEZE (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	841 552 979	99,95%	99,95%	IG
SNC L'Evidence (2) 11 avenue Parmentier 311201 Toulouse	SCI	7	835 397 639	99,95%	99,95%	IG

(1) Concernant les sociétés faisant l'objet d'une convention de croupier, le pourcentage d'intérêts présenté est retraité de la part des résultats revenant au croupier. En revanche, le pourcentage de contrôle n'est pas impacté de cette participation dans la mesure où le tiers n'a pas la qualité d'associé.

(2) Sociétés entrées dans le périmètre de consolidation au cours de la période.

(3) Sociétés sorties du périmètre de consolidation au cours de la période.

5 - Informations permettant la comparabilité des comptes

5.1- Durée de l'exercice

Aucune modification significative du périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice. Les exercices 2018 et 2017 comprennent 12 mois d'activité du groupe.

5.2- Changements de méthodes

Il n'y a pas eu changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

6 - Informations relatives aux postes du bilan

6.1 - Evolution des écarts d'acquisition

	2017.12	Var. de périm	Augm.	Dim.	Var. de périm	2018.12
Imodeus	92					92
Stellium Immobilier	213					213
Stellium Immobilier Inc	78					78
Stellium Agence Immobilière Inc						0
Amortissement	(383)		0	0		(383)
Total	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Société	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort.	Dotation	Var. de périm	Cumul Amort.	Valeur nette
Imodeus	30/03/2002	92	15 ans	(3)	0	(92)	0
Stellium Immobilier	08/04/2002	213	15 ans	(6)	0	(213)	0
Stellium Immobilier Inc	22/02/2013	78	20 ans	0	0	(78)	0
Stellium Agence Immobilière Inc	22/02/2013	0	20 ans	0	32	0	0
Total		**383**		**(9)**	**32**	**(383)**	**0**

Les écarts d'acquisition constatés sont amortis à 100% sur l'ensemble des entités au 31/12/2018.

6.2 - Evolution des autres immobilisations incorporelles

	2017.12	Augm.	Dim.	Autre	2018.12
Logiciels	3 777	26			3 804
Dont location financement	*2 219*				*2 219*
Portefeuille agent commercial (1)	1 434				1 434
Immob. incorporelles en cours		109			109
Amortissement	(3 554)	(105)			(3 659)
Dont location financement	*(2 219)*				*(2 219)*
Provision					
Total	**1 657**	**31**			**1 688**

(1) Des impairments tests sont réalisés sur les portefeuilles d'agent commercial et une provision est comptabilisée le cas échéant.

6.3 - Evolution des immobilisations corporelles

	2017.12	Augm.	Dim.	Autre	2018.12
Installations techniques					
Autres immob. corporelles	2 129	42			2 171
Dont location-financement	*250*				*250*
Amortissements	(1 674)	(120)			(1 794)
Dont location-financement	*(250)*				*(250)*
Total	**454**	**(78)**			**376**

6.4 - Evolution des immobilisations financières

	2017.12	Augm.	Dim.	Var. de périm	Autre	2018.12
Titres de participation non consolidés (1)	73		(4)	4	1	73
Créances ratt. à des participations (2)	479	-30			(56)	392
Autres immobilisations financières	205		(0)		(13)	192
Total des immobilisations financières brutes	**758**	**(30)**	**(4)**	**4**	**(68)**	**657**
Dépréciation des titres	0		0			0
Dépréciation des créances	(227)		147		(20)	(99)
Total des dépréciations	**(227)**		**147**		**(20)**	**(99)**
Total des immobilisations financières nettes	**530**	**(30)**	**143**			**558**

(1) Cf. Note 6.6 ci-dessous.

(2) Au 31 décembre 2018, les créances rattachées à des participations correspondent notamment aux avances réalisées aux sociétés mises en équivalence ou aux sociétés non consolidées dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour 619 K€ contre 473 K€ K€ en 2017.

6.5 - Titres mis en équivalence

	2017.12	Var. de périm	Distribution	Résultat	Autres	2018.12
66 sociétés de promotion immobilière	25		(18)	19		26
Total	**25**		**(18)**	**19**		**26**

6.6 -Titres de participation non consolidés

Les principales entreprises composant le poste titres sont les suivantes :

Nom de l'entité	% détenu	Capitaux Propres du dernier exercice	Valeur brute des titres	Dépréciation	VNC des titres
CAP VALEUR	23,00%	4 111	73		73
			73	**0**	**73**

6.7 - Stocks et en cours

	2018.12	2017.12	Variation [1]
Programmes en cours de construction (1)	15 631	18 523	(2 892)
Dépréciation (2)	(1 951)	(2 306)	356
Valeur nette	**13 681**	**16 216**	**(2 536)**
Prestations de services en cours	277	264	13
Stocks nets	**13 958**	**16 480**	**(2 522)**

(1) La variation de stocks des programmes en cours de construction est comprise dans la rubrique du compte de résultat « Achats consommés » pour un montant de (2 892) K€.

(2) Les stocks relatifs à 10 programmes sont dépréciés pour un montant total de 1 951 K€ au 31 décembre 2018.

6.8 - Avances et acomptes versés

	2018.12	2017.12
Avances aux conseillers	147	31
Autres avances et acomptes	16	138
Avances et acomptes	**163**	**169**

6.9 - Créances clients

	2018.12	2017.12
Créances clients et comptes rattachés	30 667	47 187
Dépréciation pour créances douteuses	(2 560)	(2 370)
Créances clients nettes	**28 107**	**44 818**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2018 à 16 659 K€ contre 30 322 K€ au 31 décembre 2017 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir paragraphe 6.17) pour des montants respectifs de 12 728 K€ au 31 décembre 2018 et 24 659 K€ au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, le montant des créances douteuses s'élève à 3 068 K€ au 31 décembre 2018 contre 2 691 K€ au 31 décembre 2017 et le taux de provision appliqué s'élève à 99% au 31 décembre 2018, identique au 31 décembre 2017.

6.10 - Autres créances et comptes de régularisation

	2018.12	2017.12
Comptes courants (1)	2 742	448
Personnel et organismes sociaux débiteurs	0	1
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement) (2)	3 100	4 805
Créances sur cessions de titres		6
Autres créances (3)	6 137	3 092
Charges constatées d'avance (4)	293	246
Autres créances brutes	**12 273**	**8 599**
Dépréciation des autres créances	(1 762)	(1 771)
Autres créances nettes	**10 511**	**6 828**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 382 K€ contre 446 K€ en 2017.

Omnium Finance dispose au 31 décembre 2018 d'une créance de 2 340 K€ avec la société Groupe Omnium Finance.

(2) Les créances sur l'Etat concernent majoritairement des créances de TVA et sont détenues par les SCI pour environ 2.4 M€ (2.6 M€ en 2017) et par les sociétés commerciales pour environ 0.7 M€ (2.2 M€ en 2017).

(3) Au 31 décembre 2018 les autres créances concernent principalement Omnium Finance et Stellium Immobilier et notamment :

- 1 435 K€ de créances auprès de Neom Indust. qui ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% ;

- 3 442 K€ versé en compte Carpa dans le cadre de litiges et couverte à 100% par une provision pour risque.

(4) Les charges constatées d'avance concernent les SCI pour 63 K€ (charges de garantie locative) et les sociétés commerciales pour 230 K€ (loyers, conventions, challenges).

Echéances des Autres créances et comptes de régularisation :

	2018.12	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Comptes courants	2 742	2 742		
Personnel et organismes sociaux débiteurs	0	0		
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement)	3 100	3 100		
Créances sur cessions de titres				
Autres créances	6 137		6 137	
Charges constatées d'avance	293	293		
Autres créances brutes	**12 273**	**6 135**	**6 137**	

6.11 - Trésorerie nette

	2018.12	2017.12
SICAV & OPCVM (1)	18 364	16 639
Actions propres (2)	2 734	2 734
Dépréciations	(160)	
Disponibilités	9 345	12 702
intérêts courus non échus sur disponibilités	31	48
Trésorerie active (3)	**30 314**	**32 124**
Découvert bancaire	(1)	(681)
Trésorerie passive (4)	**(1)**	**(681)**
Trésorerie nette	**30 313**	**31 444**

(1) La valeur de marché des valeurs mobilières de placement s'élève respectivement à 16 639 K€ et 18 204 K€ au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2018.

(2) Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2005, la société Omnium Finance a acheté 213 980 de ses propres actions au prix de 14,02 euros l'actions, soit un montant total de 3 000 K€.

12 333 actions ont été attribuées gratuitement aux salariés du Groupe Omnium Finance le 29 mars 2006. Au cours de l'exercice 2014, la société GROUPE OMNIUM FINANCE, la société holding d'OMNIUM FINANCE a procédé au rachat de la majorité de ses actions auprès des salariés. À ce jour, seuls trois salariés restent détenteurs de 265 actions.

Les 195 000 autres actions étaient destinées à être attribués aux cadres de l'entreprise dans le cadre d'un plan d'option d'achat adoptés en vertu des décisions des assemblées générales Extraordinaires d'Omnium finance des 27 juin 2005 et 26 juin 2006. Aucune option n'ayant été levée, le plan est aujourd'hui caduque tel que cela est précisé au titre du rapport de gestion du Président de l'assemblé générale ordinaire d'OMNIUM FINANCE du 26 juin 2014.

(3) Dont 2 250 K€ au 31 décembre 2018, et 3 529 K€ au 31 décembre 2017, de trésorerie sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(4) Dont 678 K€ au 31 décembre 2017 au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain à la promotion immobilière. Les crédits d'accompagnements n'étaient pas utilisés au 31 décembre 2018.

6.12 - Composition du capital social

Catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres				
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	annulés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions vote simple, Catégorie A	0,5	4 485 333				4 485 333
Total		**4 485 333**				**4 485 333**

La composition du capital social de la société OMNIUM FINANCE est la suivante :

- 90,4% par la société GROUPE OMNIUM FINANCE ;
- 5,2% par la société CAP VALEUR ;
- 4,4% d'actions propres.

6.13 - Variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserves et résultat consolidés	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2016	**2 243**	**2 820**	**31 388**	**36 450**
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)			5 002	5 002
Distributions			(3 989)	(3 989)
Ecart de conversion			88	88
Autres			8	8
Au 31 décembre 2017	**2 243**	**2 820**	**32 497**	**37 559**
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)			2 159	2 159
Distributions			(1)	(1)
Ecart de conversion			40	40
Autres			4	4
Au 31 décembre 2018	**2 243**	**2 820**	**34 699**	**39 760**

6.14 - Intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2016	**72**
Résultat de l'exercice	128
Variations de périmètre	(10)
Distributions	51
Intérets minoritaires au 31/12/2017	**241**
Résultat de l'exercice	41
Variations de périmètre	1
Distributions	(232)
Intérets minoritaires au 31/12/2018	**51**

6.15 - Provisions

	2017.12	Dotations	Reprises provisions utilisées	Reprises provisions non utilisées	Reclas-sement	2018.12
Sociétés mises en équivalence	68		(1)			67
Indemnité départ retraite (1)	157	65	(4)			218
Garantie Locative	67	12	(57)			22
Autres prov. pour risques et charges (2)	4 921	734	(523)	(36)		5 099
Indemnisation clients	42			(17)		25
Coûts de réorganisation	52		(1)			51
TOTAL PROVISIONS	**5 306**	**811**	**(586)**	**(53)**		**5 482**

(1) Les hypothèses suivantes ont été retenues pour l'évaluation de la provision pour indemnité de départ à la retraite :

- taux d'actualisation : 1.57 % ;
- taux de turnover moyen : 5.19 % ;
- taux de revalorisation des salaires décroissant par classe d'âge : 2,0% ;
- âge de départ à la retraite à 62 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux moyen de charges sociales : entre 47% et 57%.

(2) Concerne des litiges commerciaux ainsi que les coûts de fermeture des filiales étrangères. Une partie de la provision couvre les fonds versés en compte Carpa pour 3 442 K€ dans le cadre de plusieurs litiges (cf. note 6.10 ci-dessus).

6.16 - Dettes financières

	2017.12	Augm.	Dim.	Autres	2018.12
Emprunts					
Dépôts et cautionnements reçus	0				
Concours bancaires courants (1)	681		(680)		1
Emprunts et dettes financières	**681**		**(680)**		**1**
Total des Dettes financières	**681**		**(680)**		**1**

Echéances des Dettes financières :

	2018.12	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Emprunts				
Dépôts et cautionnements reçus				
Concours bancaires courants (1)	1	1		
Dettes financières	**1**	**1**		

(1) Cf. renvoi (4) de la note 6.11

Les concours bancaires courants correspondent aux découverts bancaires autorisés.

La trésorerie nette est présentée à la note 6.11.

6.17 - Avances et acomptes reçus

12 728 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion au 31 décembre 2018 contre 25 417 K€ au 31 décembre 2017 (voir note 6.9).

6.18 - Dettes fournisseurs

	2018.12	2017.12
Dettes fournisseurs	20 001	21 375
Fournisseurs d'immobilisations	19	66
Dettes fournisseurs	**20 020**	**21 442**

6.19 - Autres dettes et comptes de régularisation

	2018.12	2017.12
Dettes sociales	1 925	1 943
Dettes fiscales hors IS (1)	2 972	5 871
Créditeurs divers	2 442	2 414
Comptes courants (2)	169	1 757
Autres dettes	(0)	(0)
Dettes rattachées à des participations	76	144
Produits constatés d'avance	55	28
Autres dettes présentées en BFR	**7 640**	**12 158**
Dividendes à payer		217
Fournisseurs d'immobilisations	19	66
Autres dettes totales	**7 660**	**12 441**

L'échéance des Autres Dettes est à moins d'un an.

(1) Les dettes fiscales concernent principalement des dettes de TVA dans les SCI et les sociétés commerciales.

(2) Comptes courants hors groupe. Le Groupe a payé sur 2018 pour 3 990 K€ de dividendes suite à une décision de l'assemblée générale de décembre 2017 (cf. Note 6.10 ci-dessus). Ce dividende a été payé sur l'exercice 2018.

7 - Informations relatives aux postes du compte de résultat

7.1 - Chiffre d'affaires

Voir détail en note 9.2 : information sectorielle.

7.2 - Autres produits d'exploitation

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Production stockée	(1 240)	(99)
Production immobilisée		100
Transfert de charges	94	92
Autres produits (1)	720	720
Total	**(426)**	**813**

(1) Dont 246 K€ au titre des filiales et 474 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2018.

7.3 - Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Dotations aux amortissements & dépréciations s/immobilisations	(225)	(210)
Dotations aux amortissements nettes	**(225)**	**(210)**
Dotations prov dépréciations s/actif circulant (1)	(691)	(128)
Dotations aux provisions (2)	(645)	(349)
Reprises prov dépréciations s/actif circulant (3)	879	409
Reprise de provision sur immos		
Reprises aux provisions (4)	589	889
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**132**	**822**
Total dotations nettes	**(93)**	**612**

(1) Dont (332) K€ au titres des filiales et (359) K€ au titre des SCI ;

(2) Dont (178) K€ au titre des filiales, essentiellement dans le cadre de litiges commerciaux et (466) K€ au titre des SCI au 31 décembre 2018 ;

(3) Dont 778 K€ au titre des SCI correspondant à des reprises de provision pour dépréciation de stocks et des créances et 101 K€ au titres des filiales ;

(4) Dont 251 K€ au titre des filiales et 338 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2018.

7.4 - Charges et produits financiers

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Intérêts et charges assimilées (1)	(276)	(283)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions	(193)	
Charges financières	**(469)**	**(283)**
Autres intérêts et produits assimilés	86	79
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	9	6
Reprises dépréciations et provisions	147	87
Produits financiers	**241**	**172**
Total	**(228)**	**(111)**

(1) Dont 161 K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie financière d'achèvement portés par les SCI contre 268 K€ au 31 décembre 2017.

7.5 - Charges et produits exceptionnels

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(119)	(462)
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(0)	(1)
Valeur comptable des titres cédés		(47)
Plus value de déconsolidation de titres		392
Dotations exceptionnelles	(172)	(2 511)
Charges exceptionnelles	**(292)**	**(2 629)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion	0	4
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Autres reprises exceptionnelles	47	1 360
Produits exceptionnels	**47**	**1 364**
Total	**(245)**	**(1 265)**

7.6 - Impôt sur les résultats

	2018.12	2017.12
	12 mois	*12 mois*
Charges d'impôts exigibles	91	(63)
(Charges) produits nets d'impôts différés	(290)	(456)
Total	**(200)**	**(519)**

7.6.1 - Preuve d'impôt

	2018.12	2017.12
Résultat net comptable	**2 159**	**5 002**
Intérêts minoritaires	(41)	(128)
Impôt sur les résultats	(200)	(519)
Résultat comptable avant impôts et minoritaires	**2 400**	**5 649**
Taux d'impôt	34,43%	34,43%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(826)**	**(1 945)**
Amortissements des écarts d'acquisition		(3)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	7	6
Différences permanentes	(47)	(116)
Retraitement de l'impôt sur la (plus value)/moins value de cession de titres consolidés	45	
Crédits d'impôt	94	53
Activation déficit antérieur		
Utilisation des déficits antérieurs non reconnus	397	1 375
Produits liés à l'application du régime fiscal de groupe (utilisation des déficits nés sur la période)	58	76
Déficits nés sur la période et non reconnus	(10)	0
Effet de taux	66	10
Autres différences	18	25
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(200)**	**(519)**

7.6.2 - Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé

	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	459	158	
Engagements de retraite	218	75	
Fiscalisation des SCCV	(1 792)		(617)
Autres retraitement de consolidation	(52)		(18)
Activation des déficits à hauteur des IDP	1 168	402	
Compensation sur une même entité		(635)	635
Total			

Au 31 décembre 2018, les impôts différés liés aux déficits reportables des sociétés du groupe Omnium Finance ont été activés à hauteur de 1 167 K€ (1 200 K€ au 31 décembre 2017). Le montant du déficit fiscal reportable et non activé sur Omnium Finance s'élève à 8 254 K€ au 31 décembre 2018.

7.7 - Résultat par action

	Nombre d'actions	Résultat net	Résultat Par action
Résultat de base par action	**4 485 333**	**2 159**	**0,4814**
Résultat dilué par action	**4 485 333**	**2 159**	**0,4814**

8 - Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie

8.1 -Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT

ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2018.12	2017.12
Acquisition d'immobilisations incorporelles et avances et hors location financement	*Note 6.2*	(135)	(261)
Acquisition d'immobilisations corporelles et avances et hors location financement	*Note 6.3*	(42)	(72)
Acquisition d'immobilisations financières	*Note 6.4*	30	(177)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		(47)	43
Total		**(195)**	**(467)**

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2018.12	2017.12
Produits de cession d'immobilisations incorporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	12
Total		**0**	**12**

8.2 -Dotation nette aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2018.12	2017.12
Amortissement sur écart d'acquisition	*Note 6.1*	0	9
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	*Note 6.2*	105	110
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	*Notes 6.3*		
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	*Note 6.3*	120	100
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	*Note 6.4*	(147)	(75)
Dotations exceptionnelles nettes aux provisions et dépréciations	*Note 6.15*	189	612
TOTAL		**267**	**756**

8.3 -Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	2017.12	Variation BFR	Variation de per.	Ecart de conversion	Autres (1)	2018.12
Stocks	Note 6.7	16 480	(2 522)	0	0	0	13 958
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	Note 6.9 & 6.17	19 401	(4 022)	0	0	0	15 379
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	Note 6.10	6 829	1 435	(29)	(34)	2 310	10 511
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	Note 6.8 & 6.18	21 272	(1 423)	9	(0)	0	19 857
Autres dettes et comptes de régularisation	Note 6.19	12 441	(3 043)	(72)	(5)	(1 680)	7 640
TOTAL		**8 997**	**(643)**	**34**	**(28)**	**3 990**	**12 351**

9 - Autres informations

9.1- Contrôle AMF

Le 24 mai 2017, la société Stellium Invest était informée par l'AMF de l'ouverture d'une mission de contrôle portant sur le respect par la société de ses obligations professionnelles.

Les investigations ont porté notamment sur les thèmes suivants :

- Relations entre Stellium Invest et ses intermédiaires et supervision des agents liés.
- Politique de rémunération de Stellium Invest.
- Conseil en investissement dans le cadre de la commercialisation de SCPI.

Le 22 janvier 2018, une lettre de suite ne faisant part d'aucun manquement au respect des règles de ses obligations professionnelles était adressée à la société Stellium Invest.

Toutefois, cette lettre mentionne certaines observations auxquelles l'AMF demande à la société de remédier.

Après de nombreux échanges durant l'année, notre société et l'AMF sont désormais en train de valider les derniers détails des aménagements proposés qui devraient être définitivement validés au cours du deuxième semestre 2019.

9.2- Information sectorielle

Les informations sectorielles sont présentées autour de deux branches d'activité correspondant à la structure de direction du Groupe :

- Branche Distribution avec la distribution aux investisseurs de produits immobiliers et de placements financiers ;
- Branche Promotion immobilière.

L'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée portée par la société Imodeus est regroupée au sein de la branche Promotion immobilière.

La colonne « Holding/Eliminations inter secteurs » regroupe les opérations et soldes de bilan de Omnium Finance et la suppression des opérations et soldes de bilan entre les différents secteurs.

9.2.1 Information sectorielle des postes du résultat

	Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Omnium Finance	
	12/2018 12 mois	12/2017 12 mois	12/2018 12 mois	12/2017 12 mois	12/2018 12 mois	12/2017 12 mois	12/2018 12 mois	12/2017 12 mois
Chiffres d'affaires net								
Ventes à clients externes	44 225	46 305	23 611	27 406			67 836	73 711
Ventes inter-secteurs	808	2 420			(808)	(2 420)		
Total	**45 033**	**48 725**	**23 611**	**27 406**	**(808)**	**(2 420)**	**67 836**	**73 711**
Résultat d'exploitation	3 206	6 651	(147)	462	(206)	(97)	2 853	7 016
Résultat financier	(31)	45	(9)	(212)	(188)	56	(228)	(111)
Résultat exceptionnel	(48)	(2 480)	799	1 100	(996)	115	(245)	(1 265)
Impôts	(861)	(1 297)	(111)	(111)	773	890	(199)	(518)
Quote-part résultat net entreprises cédées								
Quote Part de résultat M.E.E			19	18			19	18
Dotations amort. Ec.Acquisition		(4)		(5)				(9)
Part revenant aux minoritaires			(41)	(128)			(41)	(128)
Résultat Net	**2 265**	**2 915**	**510**	**1 124**	**(616)**	**964**	**2 159**	**5 002**

Les principales options de présentation des données sectorielles du résultat sont les suivantes :

- Les éliminations des opérations inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat de la holding « Omnium Finance » apparaît à la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat est présenté jusqu'au résultat net de la période.

9.2.2 Information sectorielle des postes du bilan

	Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Omnium Finance	
	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017	12/2018	12/2017
Immobilisations	1 823	1 687	363	321	462	660	2 649	2 668
Actif circulant (hors trésorerie)	11 895	13 555	34 338	50 109	6 507	4 631	52 738	68 295
Disponibilités et VMP	10 196	10 124	7 968	11 930	12 150	10 070	30 314	32 124
Total Actif	**23 914**	**25 366**	**42 669**	**62 360**	**19 119**	**15 361**	**85 701**	**103 087**
Cap.propres (inclus int.minos)							39 811	37 800
Provisions	4 020	4 044	1 201	977	261	286	5 482	5 307
Dettes financières								
Découverts bancaires			1	679		2	1	681
Passif circulant	15 390	18 272	23 561	40 814	1 456	213	40 407	59 298
Total Passif							**85 701**	**103 087**
Trésorerie nette	**10 196**	**10 124**	**7 967**	**11 251**	**12 150**	**10 068**	**30 313**	**31 444**

Les principales options de présentation des données sectorielles du bilan sont les suivantes :

- Les éliminations des soldes inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les données bilantielles de la holding « Omnium Finance » apparaissent à la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les capitaux propres et les écarts d'acquisition compris dans le poste « Immobilisations » sont ventilés par secteur.

9.3 - Engagements hors bilan

La Vente sur Plan (ou VEFA : vente en l'état futur d'achèvement) permet à un acquéreur d'acheter un bien neuf avant qu'il ne soit achevé ou alors même qu'il en est seulement au stade du projet. L'acte définitif de vente est précédé d'un contrat de réservation (encore dénommé avant-contrat ou contrat préliminaire) par lequel le promoteur s'engage à réserver le logement à l'acheteur. Tant qu'aucun contrat de vente n'a été signé, le promoteur peut renoncer à réaliser l'opération. Il doit alors restituer les fonds éventuellement reçus en garantie par le futur acquéreur.

A compter de l'ouverture du chantier par le promoteur, des actes de ventes peuvent être signés qui obligent le promoteur à mener l'opération jusqu'à son terme. La loi protège l'acheteur contre le danger que l'immeuble ne soit jamais achevé.

Ainsi le décret du 22 décembre 1967 oblige-t-il le promoteur à garantir à l'acheteur :

- Soit l'achèvement de l'immeuble ;
- Soit le remboursement des versements effectués.

Toutes les opérations réalisées par le Groupe font l'objet d'une garantie financière d'achèvement par un établissement de crédit.

9.3.1 - Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement

Le montant des engagements indiqués ci-après correspond au coût de production TTC restant à engager pour l'achèvement des opérations de promotion de logements du Groupe ayant fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier à la date de clôture de l'exercice.

Ces coûts comprennent les coûts du foncier et des travaux ainsi que ceux des prestations annexes fournies par des tiers au Groupe comprises dans le prix de vente facturé à l'investisseur. Ne sont pas inclus les frais financiers et les coûts des services rendus par les sociétés du Groupe.

Les coûts relatifs aux opérations portées par des SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

Les coûts restant à engager s'élèvent au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017 respectivement à 10 730 K€ et à 16 640 K€. Ces engagements portent sur 5 opérations au 31 décembre 2018 contre 7 au 31 décembre 2017. Ces coûts sont couverts pour un montant au moins équivalent, soit par les droits de tirage sur les clients (via les appels de fonds), soit par les lignes de crédit disponibles négociées auprès des établissements de crédit.

Le financement de ces coûts est par ailleurs garanti par la garantie financière d'achèvement délivrée par un établissement de crédit. En regard des coûts de construction restant à engager, sont présentés dans le tableau ci-après les engagements financiers réciproques conclus avec des établissements financiers, au démarrage des opérations concernées :

Engagements réciproques	2018.12	2017.12
Garantie Financière d'Achèvement (1)	7 944	10 673
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	1 800	4 600
Total	**9 744**	**15 273**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 9 744 K€ au 31 décembre 2018 et de 15 273 K€ au 31 décembre 2017, ont été accordées par des établissements de crédits. En contrepartie de ces garanties et autorisations reçues, les SCI contrôlées exclusivement et conjointement ont accordé des promesses d'affectations hypothécaires, et des privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles en cours de construction, pour un montant total de 6 174 K€ (contre 15 322 K€ au 31 décembre 2017) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 10 378 K€ (contre 10 378 K€ au 31 décembre 2017) dont 3 692 K€ (contre 3 993 K€ au 31 décembre 2017) au titre des autorisations de crédit. Les engagements portant sur les SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

(2) Les autorisations de crédit (terrain et construction) n'étaient pas effectivement utilisées au 31 décembre 2018 et utilisées pour 678 K€ au 31 décembre 2017. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 6.11).

9.3.2-Les autres engagements

Engagements donnés	2018.12	2017.12
Caution donnée en contre garantie au titre des crédits d'accompagnement (1)	3 692	3 993
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)	5 395	6 385
Cautions données à des établissements financiers dans le cadre de la souscription d'un emprunt bancaire		

(1) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les crédits terrains et les crédits de financement de la construction pour des opérations réalisées avec des partenaires promoteurs. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

(2) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les garanties financières d'achèvement. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

9.3.3- Engagements de location

			Redevances payées			Redevances restant à payer		
	valeur départ	Valeur fin d'exercice	anté-rieures	exercice	total	< 1 an	>1 an & <5ans	> 5ans
Location de véhicules	334	167	79	83	163	70	92	5
Total	**334**	**167**	**79**	**83**	**163**	**70**	**92**	**5**

9.4 - Effectif moyen

	2018.12	2017.12
Cadres	58	56,5
Employés / Agents de maîtrise	53	50,5
Effectif total	**110**	**107**

9.5 - Rémunération des dirigeants

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 42.9 K€ brut.

9.6 - Participation

Un accord de participation Groupe a été signé en juin 2004 avec prise d'effet au 1er octobre 2003. Il prévoit le calcul de la réserve spéciale de participation selon la formule légale, pour chaque société bénéficiaire du Groupe. La répartition du montant de la RSP est faite proportionnellement au temps de présence des salariés inscrits aux effectifs des sociétés signataires de l'accord pouvant justifier de 3 mois d'ancienneté.

9.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé dans le compte de résultat en 2018 s'élève à la somme de 192 K€. Ces honoraires concernent uniquement la mission légale.

9.8 - Évènements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènements postérieurs à la clôture.

9.9 - Information sur le Groupe consolidant

Depuis le 1er juillet 2005, la société Omnium Finance SAS fait partie du périmètre de consolidation de son actionnaire majoritaire, la société Groupe OMNIUM FINANCE (anciennement Finidea) sise 11 avenue Parmentier - 31000 TOULOUSE.

9.10 - Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, les codes Activité et Méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activité	Méthodes de consolidation utilisées :
6 - Prise de participations 8 - Construction immobilière 9 - Exploitation et développement d'un concept d'appartements évolutifs	M.E.E : Mise en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, le renvoi (1) indique que la société concernée est entrée dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice.
Les programmes immobiliers sont portés par des sociétés civiles immobilières de construction-vente (dénommées par les sigles SCI (1) ou SCCV (2), par des SEP (3) ou par des SARL (4)).

(1) SCI : Société Civile Immobilière
(2) SCCV : Société Civile de Construction Vente
(3) SEP : Société En Participation
(4) SARL : Société A Responsabilité Limitée

Sociétés	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Consulaire 1500, avenue de la Pompignane - 34000 Montpellier	7	429 844 756	25,00%	30,00%	M.E.E
SCI Raymond Naves 5, rue du Moulin Bayard - 31000 Toulouse	7	438 470 924	21,00%	25,00%	M.E.E
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	442 692 307	21,00%	25,00%	M.E.E
SCI Domaine des Capucins 76, allées Jean Jaurès - 31000 Toulouse	7	443 557 327	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	444 313 118	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Castelnau 9 rue de Sebastopol - 31015 Toulouse cedex 6	7	444 128 789	49,00%	50,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	444 435 093	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Mezua Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	445 200 991	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Castel d'Orne II 29 place Saint Sauveur - 14000 Caen	7	447 808 312	32,33%	33,33%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	7	449 303 353	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	449 496 991	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Le Vallon 76 allées Jean Jaures - BP 7126 - 31071 Toulouse	7	449 251 982	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Opaline I 61 av Jules Quentin - 92000 Nanterre	7	449 773 837	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	450 248 422	24,00%	25,00%	M.E.E
SARL Le Colombier 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	450 186 614	29,00%	30,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 279	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 832	24,00%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	7	451 155 550	9,00%	10,00%	M.E.E
SCI Le Pledran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	451 736 060	25,00%	25,00%	M.E.E
SCCV Le Rouzic 11 all Charles de Fitte - Le Majestic - 31300 Toulouse	7	451 134 779	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	305 094 328	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 466 122	29,00%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 468 698	29,00%	30,00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	7	452 651 722	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Tomblaine Rue du Bois de la Dame 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	453 204 828	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Langon 2 Le Stratège - 1095 rue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	7	453 394 181	49,00%	49,00%	M.E.E
SCI Le Cercle des Arts 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 105 356	24,00%	25,00%	M.E.E
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	7	453 618 324	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI La Jardinerie 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 209 083	24,00%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	450 606 942	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI La Périere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 970 628	10,00%	10,00%	M.E.E
SCI Allençon 17/23 Avenue Quakenbruck 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	479 207 706	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	7	480 334 671	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Josapha 29, Pl Saint-Sauveur-14 000 Caen	7	480 134 295	33,33%	33,33%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI La Planete 6 bis, Cours De Gourgue-33 000 Bordeaux	7	480 689 926	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 412 113	10,00%	10,00%	M.E.E
SCI Saint Seurin 10, Pl de la Joliette Espce Provence BP 13543 13567 Marseille Cedex 2	7	479 269 953	49,00%	49,00%	M.E.E
SCI Plein Centre 203, Avenue de la Marne- 33 700 Mérigac	7	477 567 622	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	7	483 021 838	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Gex Les Fourches 31, Rue Pouchet 75 017 Paris	7	480702364	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales de Bergerac 76, Allées Jean Jaures- 31000 Toulouse	7	482 074 002	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Résidence de l'Hippodrc 14, Rue du vieux Faubourg	7	482 691 623	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI l'Orient en Oriant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	483 454 518	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	485 110 118	10,00%	10,00%	M.E.E
SCI le clos Stanislas 204, Avenue de Colmar - 67100 Strasbourg	7	482677267	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	7	497 964 718	30,00%	30,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	484 008 438	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Domaine de la Licorne 29, Place Saint Sauveur-14000 Caen	7	484 040 878	25,00%	25,00%	M.E.E
SCCV Galgon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	7	485 144 430	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	7	483 344 719	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Marzy 10, Place de La Joliette Marseille Cedex 02	7	485 141 600	49,00%	49,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV Résidence la Croisée Occitane 76, Allée Jean-Jaures- 31000 Toulouse	7	488 488 008	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	7	488 485 996	42,00%	45,00%	M.E.E
SCI Le Fairway 12, rue de l'Arsamendi- 64100 Biarritz	7	491 135 158	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Saint-Vivien 78 Allée Jean-Jaures - 31000 Toulouse	7	490 804 960	49,00%	49,00%	M.E.E
SCI St Pierre du Mont 107, Avenue Henri Freville- 35200 Rennes	7	490 690 481	49,00%	49,00%	M.E.E
SCI Stiring Wendel 204, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	7	492 204 128	25,00%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 610 406	25,00%	25,00%	M.E.E
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 833 263	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Avenue de Fronton 2007 5 rue du Moulin Bayard - 31000 TOULOUSE	7	499 922 953	25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Vitruve 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	7	483 288 064	20,00%	20,00%	M.E.E
SNC St Fargeau Henri IV 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	7	500 639 273	20,00%	20,00%	M.E.E
SEP Bourg Savouret 61, Avenue Jules Quentin-92 000 Nanterre	7		25,00%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence du Parc 21, rue du Dôme - 67000 Strasbourg	7	441 327 004	21,00%	25,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	7	499 181 311	20,00%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	7	528 123 102	40,00%	40,00%	M.E.E