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 : 2005 B 01739
Numéro SIREN : 482 724 812
Nom ou dénomination : GROUPE OMNIUM FINANCE

Ce dépôt a été enregistré le 03/07/2018 sous le numéro de dépôt B2018/012752

2157664

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

n° de dépôt : **B2018/012752**
n° de gestion : **2005B01739**
n° SIREN : **482 724 812 RCS Toulouse**

Le greffier du Tribunal de Commerce de Toulouse certifie avoir procédé le 03/07/2018 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de la société :

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

date de clôture : 31/12/2017

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

Concernant les évènements RCS suivants :

Dépôt des comptes consolidés

2157664

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017

GROUPE OMNIUM FINANCE

Le temps confirme les vraies valeurs

GROUPE OMNIUM FINANCE
Société par Actions Simplifiée au capital de 35 647 376 €
Siège social : 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse
RCS Toulouse 482 724 812

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 - Faits caractéristiques de la période 7

2.1 Activité de la période 7

Immobilier : 7

Assurance Vie : 7

Placements financiers : 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 9

3.2.3 - Ecart d'acquisition 9

3.2.4 - Dates de clôture 10

3.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation 10

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 14

3.3.10 - Impôts différés 15

3.3.11 - Intégration fiscale 15

3.3.12 - Charges et produits exceptionnels 15

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 23

5.1- Durée de l'exercice 23

5.2- Changements de méthodes 23

6 - Informations relatives aux postes du bilan 24

6.1 - Evolution des écarts d'acquisition 24
6.2 - Evolution des autres immobilisations incorporelles 24
6.3 - Evolution des immobilisations corporelles 25
6.4 - Evolution des immobilisations financières 25
6.5 - Titres mis en équivalence 25
6.6 -Titres de participation non consolidés 26
6.7 - Stocks et en cours 26
6.8 - Avances et acomptes versés 26
6.9 - Créances clients 27
6.10 - Autres créances et comptes de régularisation 27
6.11 - Trésorerie nette 28
6.12 - Composition du capital social 29
6.13 - Variation des capitaux propres 29
6.14 - Intérêts minoritaires 30
6.15 - Provisions 30
6.16 - Dettes financières 31
6.17 - Avances et acomptes reçus 31
6.18 - Dettes fournisseurs 31
6.19 - Autres dettes et comptes de régularisation 32

7 - Informations relatives aux postes du compte de résultat 33
7.1 - Chiffre d'affaires 33
7.2 - Autres produits d'exploitation 33
7.3 - Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation ... 33
7.4 - Charges et produits financiers 34
7.5 - Charges et produits exceptionnels 34
7.6 - Impôt sur les résultats 35
7.6.1 - Preuve d'impôt 35
7.6.2 - Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé 36
7.7 - Résultat par action 36

8 - Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie 37
8.1 -Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT 37
8.2 -Dotation nette aux amortissements et provisions 37
8.3 -Besoin en fonds de roulement 38

9 - Autres informations 39
9.1- Contrôle AMF 39
9.2- Information sectorielle 39
9.2.1 Information sectorielle des postes du résultat 40
9.2.2 Information sectorielle des postes du bilan 41
9.3 - Engagements hors bilan 41
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 42
9.3.2-Les autres engagements 43
9.3.3- Engagements de location 44
9.4 - Effectif moyen 44
9.5 - Rémunération des dirigeants 44

9.6 - Participation 44
9.7 - Honoraires des commissaires aux comptes 44
9.8 - Évènements postérieurs à la clôture 44
9.9 - Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence 45

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12	Notes
Actif immobilisé	**8 826**	**8 698**	
Ecarts d'acquisition	5 885	5 894	*Note 6.1*
Autres immobilisations incorporelles	1 657	1 631	*Note 6.2*
Immobilisations corporelles	612	549	*Note 6.3*
Immobilisations financières	646	594	*Note 6.4*
Titres mis en équivalence	25	29	*Note 6.5*
Actif circulant	**105 230**	**82 316**	
Stocks et En cours	16 480	23 156	*Note 6.7*
Avances et acomptes	169	65	*Note 6.8*
Créances clients	44 884	22 010	*Note 6.9*
Impôts différés actifs	0	0	*Note 7.7.2*
Autres créances et comptes de régularisation	6 886	8 030	*Note 6.10*
Valeurs mobilières de placement	23 327	17 767	*Note 6.11*
Disponibilités	13 484	11 288	*Note 6.11*
Total Actif	**114 056**	**91 015**	

PASSIF

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12	Notes
Capitaux propres part du groupe	**46 601**	**41 492**	*Note 6.13*
Capital	35 597	35 597	
Primes liées au capital	1 699	1 699	
Réserves consolidées	4 362	2 029	
Réserve de conversion groupe	122	63	
Résultat consolidé	4 820	2 105	
Intérêts minoritaires	**3 329**	**3 110**	*Note 6.14*
Provisions	**5 307**	**4 697**	*Note 6.15*
Dettes	**58 820**	**41 716**	
Emprunts et dettes financières	938	1 951	*Note 6.16*
Avances et acomptes reçus	25 417	9 059	*Note 6.17*
Fournisseurs et comptes rattachés	21 394	21 017	*Note 6.18*
Impöt différés passif	0	0	*Note 7.7.2*
Autres dettes et comptes de régularisation	11 071	9 690	*Note 6.19*
Total Passif	**114 056**	**91 015**	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31.12.2017 *publié*	31.12.2016 *publié*	Notes
	12 mois	*12 mois*	
Chiffres d'affaires	**73 719**	**68 065**	*Note 7.1*
Autres produits d'exploitation	867	388	*Note 7.2*
Achats consommés	(20 843)	(24 355)	
Charges de personnel	(7 314)	(7 629)	
Autres charges d'exploitation	(39 404)	(32 745)	
Impôts et taxes	(523)	(450)	
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	579	417	*Note 7.3*
Résultat récurrent d'exploitation	**7 082**	**3 692**	
Charges et produits financiers	(124)	(475)	*Note 7.4*
Résultat courant des entreprises intégrées	**6 958**	**3 218**	
Charges et produits exceptionnels	(1 257)	(639)	*Note 7.5*
Impôts sur les résultats	(520)	(273)	*Note 7.6*
Résultat net des entreprises intégrées	**5 182**	**2 307**	
Quote-part dans le résultat net des entreprises cédées			
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	18	(45)	*Note 6.5*
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	(9)	(20)	*Note 6.1*
Résultat net de l'ensemble consolidé	**5 191**	**2 242**	
Intérêts minoritaires	(370)	(136)	*Note 6.14*
Résultat net (Part du groupe)	**4 820**	**2 105**	
Résultat par action (en euros)	0,8125	0,3547	
Résultat dilué par action (en euros)	0,8125	0,3547	*Note 7.7*

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12	Notes
Résultat net total des sociétés consolidées	**5 191**	**2 241**	
Élimination des charges et produits sans effet sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation:			
amortissements, dépréciations et provisions	789	(2 676)	*Note 8.2*
variation des impôts différés	(7)	255	
plus ou moins values de cession	(344)	(440)	
quote-part de résultat des mises en équivalence	(18)	45	*Note 6.5*
Marge brute d'autofinancement	**5 611**	**(576)**	
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :	**3 615**	**1 332**	
Stocks	*6 676*	*730*	*Note 8.3*
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	*(6 529)*	*376*	*Note 8.3*
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	*1 459*	*2 558*	*Note 8.3*
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	*378*	*2 023*	*Note 8.3*
Autres dettes et comptes de régularisation	*1 632*	*(4 385)*	*Note 8.3*
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE A) L'ACTIVITE (A)	**9 226**	**757**	
Acquisition d'immobilisations	(644)	(322)	*Note 8.1*
Cessions d'immobilisations		4	*Note 8.1*
Remboursement des autres actifs financiers	223	26	*Note 6.4*
Variation des créances rattachées aux participations	153	735	*Note 6.4*
Incidence des variations de périmètre	(261)		
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE AUX) INVESTISSEMENTS (B)	**(528)**	**443**	
Dividendes recus/versés des filiales dont MEE	74	(210)	*Note 6.14&6.5*
Emissions d'emprunts	177	99	
Remboursements d'emprunts	(20)		*Note 6.16*
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE AU) FINANCEMENT (C)	**230**	**(111)**	
Annulation d'actions propres (D)			
Incidence des variations des taux de change (E)	(1)	1	
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C+D+E)	**8 928**	**1 090**	
Trésorerie nette à l'ouverture	27 203	26 113	*Note 6.11*
Trésorerie nette à la clôture	36 131	27 203	*Note 6.11*
VARIATION DE TRESORERIE	**8 928**	**1 090**	

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.

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 :

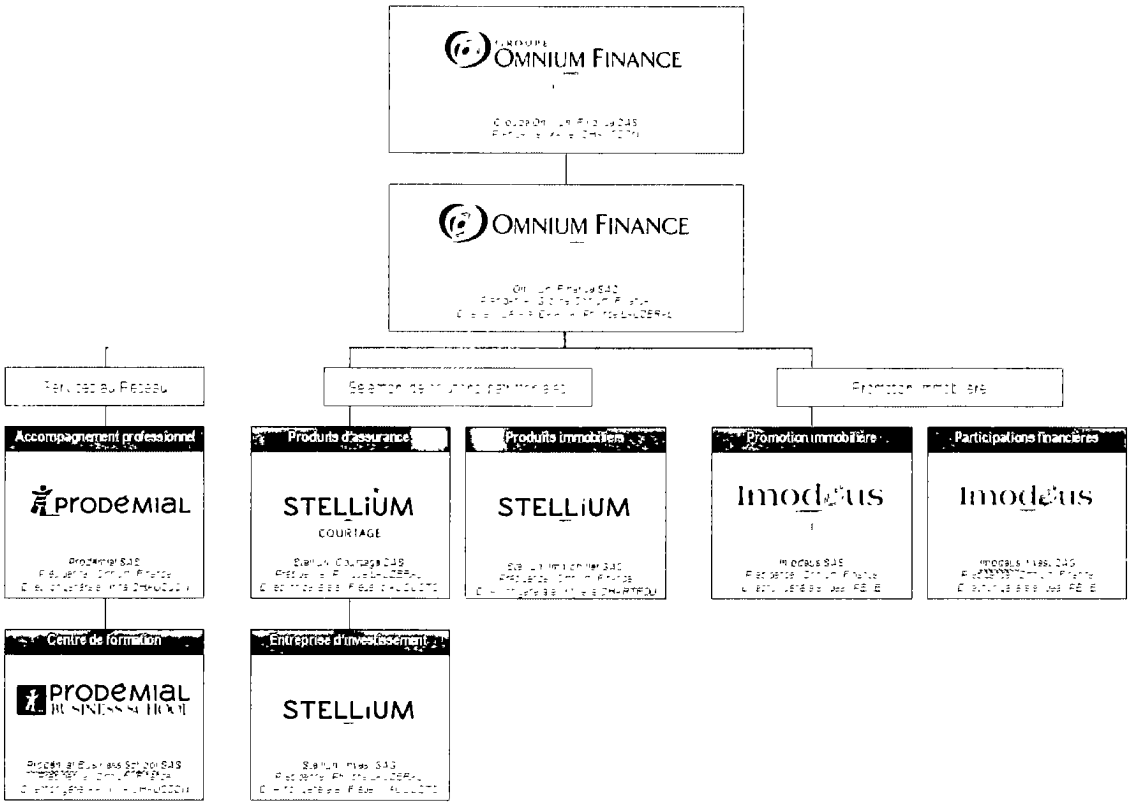
- des logements destinés à l'accession à la propriété
- des logements destinés à l'investissement locatif
- des logements destinés à des bailleurs sociaux
- des Résidences services

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 ont connu une augmentation de 37 % en valeur sur l'exercice avec un Volume d'Affaires acté de 206 M€ contre 150 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 152,7 M€ contre 120 M€ en 2016.

L'Encours moyen géré par nos partenaires sur l'exercice est de 797 M€ contre 701 M€ en 2016.

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 108 M€ contre 99 M€ en 2016.

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 M€ en 2017 contre 66 M€ en 2016.

La diminution de l'encours sous gestion est essentiellement liée à des liquidations de fonds arrivés à leur terme.

2.2 Filiales étrangères

La société Stellium Agence Inc a fait l'objet d'une liquidation au cours de l'exercice

L'activité de la filiale Stellium Immobilier Inc implantée au Canada avait déjà cessé au 31-12-2016. Les opérations de clôture de la société sont 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 2017 au 31 décembre 2017.

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.

Enfin, sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

- Dans lesquelles GROUPE OMNIUM FINANCE a un pourcentage de détention compris entre 20% et 50% ;
- Dans lesquelles GROUPE 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 GROUPE 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 - Elimination 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.

L'écart d'acquisition positif est amorti ou non selon sa durée d'utilisation. Ainsi l'écart d'acquisition :

- dont la durée d'utilisation est limitée est amorti linéairement sur cette durée ; en cas d'indice de perte de valeur un test de dépréciation est effectué. Dans le Groupe, la durée d'amortissement des écarts d'acquisition amortis est comprise entre 15 et 20 ans, elle est déterminée en prenant en considération la nature spécifique de l'entreprise acquise et son caractère stratégique ;

- dont la durée d'utilisation est non limitée n'est pas amorti ; En contrepartie il fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice.

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 2017.

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 mobilieres 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 a 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 2017 inclut :

- 64 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 53 sociétés de construction-vente ;
- 68 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 68 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€)
3 SCI constituées et gérées par le Groupe	99,95%	Souscription à la création	6
Total			6

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
10 SCI liquidées au terme de la réalisation de leur objet	De 84,50% à 99,95%	De 84,50% à 99,95%	-
1 société commerciale	100%	100%	-

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).

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 - Administration gestion d'immeuble	IP : intégration proportionnelle
3 - Conseil en placement	
4 - Courtage en assurance	
5 - Promotion immobilière	
6 - Prise de participation	
7 - Gestion résidences-services	
8 - Construction Vente immobilière	
9 - Entreprise d'Investissement	
10 - Organisme de formation	
11 - Prestation de services - Conseil Patrimonial	

Société	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Groupe Omnium Finance 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	1	482 724 812	Mère	Mère	IG
SA Capvaleur 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	6	491 949 822	90,51%	91,62%	IG
SAS Omnium Finance 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	1	413 583 022	95,15%	95,65%	IG
SAS Stellium Immobilier 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	3	384 850 095	95,15%	100,00%	IG
SAS Stellium Courtage 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	4	421 956 509	95,15%	100,00%	IG
SAS Stellium Invest 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	9	538 449 612	95,15%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	5	420 609 554	95,15%	100,00%	IG
Stellium Immobilier Inc 1751, rue Richardson H3K1G8 Montréal	5	1 165 920 647	95,15%	100,00%	IG
Stellium Agence Immobilière Inc 850-4060 rue Sainte Catherine O H3Z2Z3 Westmount	5	1 167 775 577	95,15%	100,00%	IG
SASU Le Parvis Formation 117, avenue Emmanuel Maignan 31200 Toulouse	10	753 459 627	95,15%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	11	810 852 129	95,15%	100,00%	IG
SCI Domaine du Yearling (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	441 821 048	76,60%	80,50%	IG
SCI Les Cottages de Honfleur (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	453 331 795	79,45%	83,50%	IG
SCI Le Carré des Fées(1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse	8	484 049 903	77,55%	81,50%	IG
SCI Domaine Les reflets du château (1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse	8	485 173 751	81,36%	85,50%	IG
SCI de lotissement labarre St Martin (1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse	8	491 016 499	81,36%	85,50%	IG
SCI Castel Aroma (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	490 134 426	79,45%	83,50%	IG
SCI la Timonière (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	487 737 488	44,72%	47,00%	IG
SCI aquilon (1) 11.Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	494 193 659	75,65%	79,50%	IG
SCI la queurie (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	494 809 957	49,48%	52,00%	IG

Société	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Via Aurélia (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	497 792 077	79,93%	84,00%	IG
SCI Le square de Jade (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	498 567 676	82,78%	87,00%	IG
SCI Le Jardin d'ondine (1) 11,Avenue Pamentier-31200 Toulouse	8	499 286 029	79,93%	84,00%	IG
SCI Les allées andrésiennes (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	499 363 844	82,78%	87,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	499 635 084	78,03%	82,00%	IG
SCI Port d'azur 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	499 634 681	85,64%	90,00%	IG
SCI L'étang des iolines (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	500 211 834	78,03%	82,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	500 206 693	85,64%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	500 711 585	85,64%	90,00%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	501 691 976	75,17%	79,00%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	502 833 627	77,55%	81,50%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	503 540 460	88,97%	93,50%	IG
SCI La Reveriaz 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	505 032 243	94,68%	99,50%	IG
SCI La Vignerale (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	504 996 430	75,17%	79,00%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	509 713 210	88,97%	93,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	512 681 438	88,97%	93,50%	IG
SCI Résidence le Ronsard (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	517 674 297	94,68%	99,50%	IG
SCI Le Parc de Victoria (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	522 669 134	88,97%	93,50%	IG
SCI Les Fleurs Blanches (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	522 669 175	88,97%	93,50%	IG
SCI Clos des Cigales 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	530 741 974	94,68%	99,50%	IG

Société	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence Canopée 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	531 719 052	47,58%	50,00%	IG
SCI Le Palais Romain 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	531 915 460	94,68%	99,50%	IG
SCI Les Eco Logis d'Epinay 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	532 486 511	94,68%	99,50%	IG
SCI Villa Cirta 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	537 896 508	94,68%	99,50%	IG
SCI Résidence Côté Parc 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	750 806 663	95,11%	99,95%	IG
SCI Neo Zen 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	539 636 001	94,68%	99,50%	IG
SCI LC2 Lentilly 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	442 573 515	95,06%	99,90%	IG
SCI Le 99 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	789 349 990	95,11%	99,95%	IG
SCI LeTerrasses du midi 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	790 451 090	95,11%	99,95%	IG
SCI Le Jardins du Genetais 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	792 876 310	95,11%	99,95%	IG
SCI Ker Azur 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	794 461 822	95,11%	99,95%	IG
SCI Carré Silver 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	797 823 838	95,11%	99,95%	IG
SCI Cœur Emeraude 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	801 231 663	95,11%	99,95%	IG
SCI Résidence Valériane 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	803 133 313	95,11%	99,95%	IG
SCI Les Terrasses de Gairaut 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	801 839 580	95,11%	99,95%	IG
SCI L'Argentera 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	807 950 944	95,11%	99,95%	IG
SCCV Le clos de Theo 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	813 294 832	95,11%	99,95%	IG
SCCV E-MAGINE 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	817 435 191	66,61%	70,00%	IG
SCCV L'Angelique 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	817 554 017	95,11%	99,95%	IG
SCI L'Amélia (2) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	433 116 118	95,11%	99,95%	IG

Société	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI La couleur des mots (2) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	485 119 796	95,11%	99,95%	IG
SCCV NEW CASTEL (2) S.C.I. 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	834 393 860	95,11%	99,95%	IG
SCCV L'ARDEA (2) S.C.I. 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	829 599 372	95,11%	99,95%	IG
SCCV RESIDENCE MEILH (2) S.C.I. 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	828 303 941	95,11%	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.

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 2017 et 2016 comprennent 12 mois d'activité du groupe.

5.2- Changements de méthodes

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

6 - Informations relatives aux postes du bilan

6.1 - Evolution des écarts d'acquisition

	2016.12	Var. de périm	Augm.	Dim.	Var. de périm	2017.12
Omnium Finance (1)	20 021					20 021
Imodeus	92					92
Stellium Immobilier	213					213
Stellium Immobilier Inc (2)	78					78
Stellium Agence Immobilière Inc	32				(32)	0
Amortissement	(14 542)		(9)	0		(14 519)
Total	5 894	0	(9)	0	(32)	5 885

Société	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort.	Dotation	Var. de périm	Cumul Amort.	Valeur nette
Omnium Finance (1)	14/06/2005	20 021	15 ans	0	0	(14 136)	5 885
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 (2)	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		20 404		(9)	32	(14 519)	5 885

(1) L'écart d'acquisition d'OMNIUM FINANCE n'est plus amorti à compter au 1er janvier 2016. La direction a établi un test de dépréciation à la date d'arrêté des comptes et a conclu à l'absence de dépréciation à comptabiliser au 31 décembre 2017.

(2) L'écart d'acquisition constaté sur la filiale canadienne est déprécié à 100% compte tenu de l'arrêt de l'activité de cette structure.

6.2 - Evolution des autres immobilisations incorporelles

	2016.12	Augm.	Dim.	Autre	2017.12
Logiciels	3 833	242	(304)	7	3 777
Dont location financement	*2 219*				*2 219*
Portefeuille agent commercial (1)	1 434				1 434
Immob. incorporelles en cours	111	20		(131)	
Amortissement	(3 747)	(110)	303		(3 554)
Dont location financement	*(2 219)*				*(2 219)*
Provision					
Total	1 631	151	(1)	(124)	1 657

(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

	2016.12	Augm.	Dim.	Autre	2017.12
Installations techniques					
Autres immob. corporelles	2 718	72	(569)	124	2 345
Dont location-financement	*250*				*250*
Amortissements	(2 169)	(133)	569		(1 733)
Dont location-financement	*(250)*				*(250)*
Total	**549**	**(61)**	**0**	**124**	**612**

6.4 - Evolution des immobilisations financières

	2016.12	Augm.	Dim.	Var. de périm	2017.12
Titres de participation non consolidés (1)	1	0	(1)	(0)	0
Créances ratt. à des participations (2)	702		(223)		479
Autres immobilisations financières	192	355	(153)		394
Total des immobilisations financières brutes	**896**	**355**	**(377)**	**(0)**	**872**
Dépréciation des titres	0				0
Dépréciation des créances	(302)	(13)	88		(226)
Total des dépréciations	**(302)**	**(13)**	**88**		**(226)**
Total des immobilisations financières nettes	**594**	**342**	**(289)**		**646**

(1) Cf. Note 6.6 ci-dessous.

(2) Au 31 décembre 2017, 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 473 K€ contre 647 K€ en 2016.

6.5 - Titres mis en équivalence

	2016.12	Var. de périm	Distribution	Résultat	Autres	2017.12
68 sociétés de promotion immobilière	29		(22)	18		25
Total	**29**		**(22)**	**18**		**25**

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
Autres	-		0		0
			0	**0**	**0**

6.7 - Stocks et en cours

	2017.12	2016.12	Variation (1)
Programmes en cours de construction (1)	18 523	25 362	(6 839)
Dépréciation (2)	(2 306)	(2 539)	232
Valeur nette	**16 216**	**22 823**	**(6 607)**
Prestations de services en cours	264	333	(69)
Stocks nets	**16 480**	**23 156**	**(6 675)**

(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 (6 839) K€.

(2) Les stocks relatifs à 7 programmes sont dépréciés pour un montant total de 2 306 K€ au 31 décembre 2017.

6.8 - Avances et acomptes versés

	2017.12	2016.12
Avances aux conseillers	31	62
Autres avances et acomptes	138	3
Avances et acomptes	**169**	**65**

6.9 - Créances clients

	2017.12	2016.12
Créances clients et comptes rattachés	47 253	24 413
Dépréciation pour créances douteuses	(2 370)	(2 403)
Créances clients nettes	**44 884**	**22 010**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2017 à 30 322 K€ contre 11 293 K€ au 31 décembre 2016 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir paragraphe 6.17) pour des montants respectifs de 24 659 K€ au 31 décembre 2017 et 9 059 K€ au 31 décembre 2016.

Par ailleurs, le montant des créances douteuses s'élève à 2 691 K€ au 31 décembre 2017 contre 2 735 K€ au 31 décembre 2016 et le taux de provision appliqué s'élève à 99% au 31 décembre 2017, identique au 31 décembre 2016.

6.10 - Autres créances et comptes de régularisation

	2017.12	2016.12
Comptes courants (1)	448	218
Personnel et organismes sociaux débiteurs	1	2
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement) (2)	4 855	5 711
Créances sur cessions de titres	6	(0)
Autres créances (3)	3 100	3 091
Charges constatées d'avance (4)	248	782
Autres créances brutes	**8 658**	**9 803**
Dépréciation des autres créances	(1 772)	(1 773)
Autres créances nettes	**6 886**	**8 030**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 446 K€ contre 214 K€ en 2016.

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

(3) Au 31 décembre 2017 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% ;

- 1 182 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 61 K€ (charges de garantie locative) et les sociétés commerciales pour 185 K€ (loyers, conventions, challenges).

Echéances des Autres créances et comptes de régularisation :

	2017.12	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Comptes courants	448	448		
Personnel et organismes sociaux débiteurs	1	1		
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement)	4 855	4 855		
Créances sur cessions de titres	6	6		
Autres créances	3 100	3 100		
Charges constatées d'avance	248	248		
Autres créances brutes	**8 658**	**8 658**		

6.11 - Trésorerie nette

	2017.12	2016.12
SICAV & OPCVM (1)	20 593	15 048
Actions propres (2)	2 734	2 734
Dépréciations		(14)
Disponibilités	13 433	11 226
intérêts courus non échus sur disponibilités	51	61
Trésorerie active (3)	**36 811**	**29 055**
Découvert bancaire	(681)	(1 852)
Trésorerie passive (4)	**(681)**	**(1 852)**
Trésorerie nette	**36 132**	**27 203**

(1) La valeur de marché des valeurs mobilières de placement s'élève respectivement à 20 593 K€ et 15 048 K€ au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016.

(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 3 529 K€ au 31 décembre 2017, et 2 660 K€ au 31 décembre 2016, de trésorerie sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(4) Dont 678 K€ au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain à la promotion immobilière, contre 1 819 K€ au 31 décembre 2016.

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	6	5 932 896				5 932 896
Total		**5 932 896**				**5 932 896**

Le capital social de la société GROUPE OMNIUM FINANCE est détenu par Monsieur CHAUSSON Xavier à 99,85%.

6.13 - Variation des capitaux propres

	Capital	**Primes**	**Réserves et résultat consolidés**	**Total capitaux propres**
Au 31 décembre 2015	**35 597**	**1 699**	**2 007**	**39 304**
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)			2 105	2 105
Distributions			172	172
Ecart de conversion			(87)	(87)
Autres			(1)	(1)
Au 31 décembre 2016	**35 597**	**1 699**	**4 196**	**41 492**
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)			4 820	4 820
Ecart de conversion			82	82
Autres (1)			207	207
Au 31 décembre 2017	**35 597**	**1 699**	**9 305**	**46 601**

(1) Contient les variations de périmètre de la période et la réaffectation de l'écart lié au taux d'intérêt.

6.14 - Intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2015	**3 142**
Résultat de l'exercice	136
Variations de périmètre	
Distributions	(163)
Autres variations	(6)
Intérets minoritaires au 31/12/2016	**3 110**
Résultat de l'exercice	370
Ecart de conversion	6
Autres	(156)
Intérets minoritaires au 31/12/2017	**3 329**

6.15 - Provisions

	2016.12	Dotations	Reprises provisions utilisées	Reprises provisions non utilisées	2017.12
Sociétés mises en équivalence	73		(5)		68
Indemnité départ retraite (1)	184	20	(47)		157
Garantie Locative	44	30	(8)		66
Autres prov. pour risques et charges (2)	2 981	2 775	(239)	(594)	4 923
Indemnisation clients	1 313	25	(24)	(1 270)	41
Coûts de réorganisation	101	6	(12)	(43)	52
TOTAL PROVISIONS	**4 696**	**2 856**	**(335)**	**(1 907)**	**5 307**

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

- taux d'actualisation : 1.40 % ;
- taux de turnover moyen : 8.93 % ;
- taux de revalorisation des salaires décroissant par classe d'âge : 2.2% ;
- âge de départ à la retraite à 62 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux de charges sociales : 50 %.

(2) Concerne des litiges commerciaux ainsi que les coûts de fermeture des filiales étrangères.

La dotation de l'année est essentiellement liée à un contentieux concernant une résidence commercialisée pour partie par la filiale Stellium Immobilier en 2007. Ce litige trouve son origine dans la défaillance du promoteur et de l'exploitant, tous deux externes au groupe. Ces acteurs étant insolvables, l'intégralité du risque indemnitaire est par conséquent supporté par le groupe.

6.16 - Dettes financières

	2016.12	Augm.	Dim.	Autres	2017.12
Emprunts	99		(20)		79
Dépôts et cautionnements reçus		177			177
Concours bancaires courants	1 853		(1 143)	(28)	682
Emprunts et dettes financières	1 951	177	(1 163)	(28)	**938**
Total des Dettes financières	1 951	177	(1 163)	(28)	**938**

Echéances des Dettes financières :

	2017.12	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Emprunts	79	79		
Dépôts et cautionnements reçus	177			
Concours bancaires courants (1)	682	682		
Dettes financières	**938**	**761**		

(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

25 417 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion au 31 décembre 2017 contre 9 059 K€ au 31 décembre 2016 (voir note 6.9).

6.18 - Dettes fournisseurs

	2017.12	2016.12
Dettes fournisseurs	21 394	21 017
Dettes fournisseurs	**21 394**	**21 017**

6.19 - Autres dettes et comptes de régularisation

	2017.12	2016.12	Variation
Dettes sociales	2 008	1 935	73
Dettes fiscales hors IS (1)	5 909	4 924	986
Créditeurs divers	2 414	1 999	415
Comptes courants	501	567	(66)
Dettes rattachées à des participations	144	236	(91)
Produits constatés d'avance	28	6	23
Autres dettes présentées en BFR	**11 005**	**9 666**	**1 339**
Dividendes à payer			
Fournisseurs d'immobilisations	66	24	42
Autres dettes totales	**11 071**	**9 690**	**1 381**

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.

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

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Production stockée	(98)	(341)
Production immobilisée	100	
Subventions d'exploitation	12	4
Transfert de charges	146	112
Autres produits (1)	709	613
Total	**867**	**388**

(1) Dont 486 K€ au titre des filiales et 223 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2017.

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

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Dotations aux amortissements & dépréciations s/immobilisations	(243)	(190)
Dotations aux amortissements nettes	**(243)**	**(190)**
Dotations prov dépréciations s/actif circulant	(128)	(250)
Dotations aux provisions (1)	(349)	(812)
Reprises prov dépréciations s/actif circulant (2)	409	385
Reprise de provision sur immos		129
Reprises aux provisions (3)	889	1 155
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**822**	**607**
Total dotations nettes	**579**	**417**

(1) Dont (177) K€ au titre des filiales, essentiellement dans le cadre de litiges commerciaux et (172) K€ au titre des SCI au 31 décembre 2017 ;

(2) Dont 315 K€ au titre des SCI correspondant à des reprises de provision pour dépréciation de stocks et des créances et 94 K€ au titres des filiales ;

(3) Dont 826 K€ au titre des filiales et 63 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2017.

7.4 - Charges et produits financiers

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Intérêts et charges assimilées (1)	(291)	(688)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions		(316)
Charges financières	**(291)**	**(1 003)**
Autres intérêts et produits assimilés	74	328
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	6	11
Reprises dépréciations et provisions	87	190
Produits financiers	**167**	**529**
Total	**(124)**	**(475)**

(1) Dont 268 K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie financière d'achèvement portés par les SCI contre 387 K€ au 31 décembre 2016.

7.5 - Charges et produits exceptionnels

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(464)	(3 150)
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(6)	(44)
Valeur comptable des titres cédés	(47)	(12)
Plus value de déconsolidation de titres	392	20
Dotations exceptionnelles	(2 511)	(1 098)
Charges exceptionnelles	**(2 636)**	**(4 284)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion	4	4
Produits exceptionnels sur opération en capital		4
Autres reprises exceptionnelles	1 375	3 637
Produits exceptionnels	**1 379**	**3 645**
Total	**(1 257)**	**(639)**

7.6 - Impôt sur les résultats

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Charges d'impôts exigibles	(63)	39
(Charges) produits nets d'impôts différés	(457)	(312)
Total	**(520)**	**(273)**

7.6.1 - Preuve d'impôt

	2017.12	2016.12
Résultat net comptable	**4 820**	**2 105**
Intérêts minoritaires	(370)	(136)
Impôt sur les résultats	(520)	(273)
Résultat comptable avant impôts et minoritaires	**5 710**	**2 514**
Taux d'impôt	34,43%	34,43%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(1 966)**	**(866)**
Amortissements des écarts d'acquisition	(3)	(7)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	6	(15)
Différences permanentes	(75)	(95)
Retraitement de l'impôt sur la plus value de cession de titres consolidés		157
Crédits d'impôt	53	41
Activation déficit antérieur		317
Impôt non reconnu sur déficits	924	(93)
Effets de l'intégration fiscale	549	
Autres différences	(8)	287
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(520)**	**(273)**

7.6.2 - Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé

	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	668	230	
Engagements de retraite	177	61	
Fiscalisation des SCCV	(1 969)		(678)
Autres retraitement de consolidation	(168)		(58)
Activation des déficits à hauteur des IDP	1 292	445	
Compensation sur une même entité		(736)	736
Total			

Au 31 décembre 2017, les impôts différés liés aux déficits reportables des sociétés du groupe Omnium Finance ont été activés à hauteur de 1 200 K€. Le montant du déficit fiscal reportable et non activé sur Omnium Finance s'élève à 10 341 K€ au 31 décembre 2017.

7.7 - Résultat par action

	Nombre d'actions	Résultat net	Résultat Par action
Résultat de base par action	**5 932 896**	**4 820**	**0,8125**
Résultat dilué par action	**5 932 896**	**4 820**	**0,8125**

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	2017.12	2016.12
Acquisition d'immobilisations incorporelles et avances et hors location financement	*Note 6.2*	(261)	(59)
Acquisition d'immobilisations corporelles et avances et hors location financement	*Note 6.3*	(72)	(254)
Acquisition d'immobilisations financières	*Note 6.4*	(355)	(14)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		43	5
Total		**(644)**	**(322)**

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2017.12	2016.12
Produits de cession d'immobilisations incorporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles		0	4
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	0
Total		**0**	**4**

8.2 -Dotation nette aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2017.12	2016.12
Amortissement sur écart d'acquisition	*Note 6.1*	9	20
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	*Note 6.2*	110	(30)
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	*Note 6.3*	133	90
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	*Note 6.4*	(75)	111
Dotations nettes aux provisions et dépréciations	*Note 6.15*	614	(2 869)
TOTAL		**789**	**(2 677)**

8.3 -Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	2016.12	Variation BFR	Variation de per.	Ecart de conversion	Autres	2017.12
Stocks	Note 6.7	23 156	(6 676)	0	0	0	16 480
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	Note 6.9 & 6.17	12 951	6 529	(12)	(1)	0	19 467
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	Note 6.10	8 030	(1 459)	249	67	0	6 886
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	Note 6.8 & 6.18	20 952	378	(99)	(6)	0	21 224
Autres dettes et comptes de régularisation	Note	9 690	1 632	(278)	(14)	42	11 071
TOTAL		13 495	(3 615)	615	87	(42)	10 538

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. À ce jour, la société est en phase d'échange avec l'AMF pour valider les aménagements proposés.

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	
	12/2017 12 mois	12/2016 12 mois	12/2017 12 mois	12/2016 12 mois	12/2017 12 mois	12/2016 12 mois	12/2017 12 mois	12/2016 12 mois
Chiffres d'affaires net								
Ventes à clients externes	46 305	38 170	27 406	29 894	8		73 719	68 065
Ventes inter-secteurs	2 420	1 341			(2 420)	(1 341)		
Total	**48 725**	**39 511**	**27 406**	**29 894**	**(2 412)**	**(1 341)**	**73 719**	**68 065**
Résultat d'exploitation	6 651	3 151	462	402	(31)	140	7 082	3 692
Résultat financier	45	57	(212)	(292)	43	(239)	(124)	(475)
Résultat exceptionnel	(2 480)	(296)	1 100	1 112	123	(1 455)	(1 257)	(639)
Impôts	(1 311)	(869)	(111)	(579)	902	1 175	(520)	(273)
Quote-part résultat net entreprises cédées								
Quote Part de résultat M.E.E			18	(45)			18	(45)
Dotations amort. Ec.Acquisition	(4)	(14)	(5)	(6)			(9)	(20)
Part revenant aux minoritaires	(140)	(102)	(183)	(106)	(47)	72	(370)	(136)
Résultat Net	**2 761**	**1 927**	**1 069**	**486**	**990**	**(307)**	**4 820**	**2 105**

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	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Immobilisations	1 640	1 489	327	488	6 859	6 721	8 826	8 698
Actif circulant (hors trésorerie)	13 541	8 312	50 096	32 415	4 782	12 535	68 419	53 262
Disponibilités et VMP	10 124	9 733	11 930	14 327	14 757	4 994	36 811	29 054
Total Actif	**25 305**	**19 534**	**62 353**	**47 230**	**26 398**	**24 250**	**114 056**	**91 014**
Cap.propres (inclus int.minos)							49 930	44 602
Provisions	4 044	2 242	977	850	286	1 604	5 307	4 696
Dettes financières					256	99	256	99
Découverts bancaires			679	1 848	2	3	682	1 851
Passif circulant	16 990	14 141	39 346	24 485	1 546	1 140	57 882	39 765
Total Passif								
Trésorerie nette	**10 124**	**9 733**	**11 251**	**12 479**	**14 755**	**4 991**	**36 130**	**27 204**

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 2017 et au 31 décembre 2016 respectivement à 16 640 K€ et à 15 360K€. Ces engagements portent sur 7 opérations au 31 décembre 2017 contre 6 au 31 décembre 2016. 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	2017.12	2016.12
Garantie Financière d'Achèvement (1)	10 673	6 000
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	4 600	7 800
Total	**15 273**	**13 800**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 15 273 K€ au 31 décembre 2017 et de 13 800 K€ au 31 décembre 2016, 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 15 322 K€ (contre 16 618 K€ au 31 décembre 2016) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 10 378 K€ (contre 9 889 K€ au 31 décembre 2016) dont 3 993 K€ (contre 5 481 K€ au 31 décembre 2016) 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) étaient effectivement utilisées à hauteur de 678 K€ au 31 décembre 2017 et 1 819 K€ au 31 décembre 2016. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 6.11).

9.3.2-Les autres engagements

Engagements donnés	2017.12	2016.12
Caution donnée en contre garantie au titre des crédit d'accompagnement (1)	3 993	5 481
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)	6 385	4 409
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	324	234	87	62	149	87	147	
Total	**324**	**234**	**87**	**62**	**149**	**87**	**147**	

9.4 - Effectif moyen

	2017.12	2016.12
Cadres	58	60
Employés / Agents de maîtrise	43	37
Effectif total	**101**	**97**

9.5 - Rémunération des dirigeants

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 37.5 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 s'élève à la somme de 201 K€. Ces honoraires concernent uniquement la mission légale.

9.8 - Évènements postérieurs à la clôture

La procédure de liquidation de la société Groupe Immobilier Inc est en cours au 31 décembre 2017, la société sera liquidée courant 2018.

9.9 - 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	8	429 844 756	23,79%	30,00%	M.E.E
SCI Raymond Naves 5, rue du Moulin Bayard - 31000 Toulouse	8	438 470 924	19,98%	25,00%	M.E.E
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	8	442 692 307	19,98%	25,00%	M.E.E
SCI Domaine des Capucins 76, allées Jean Jaurès - 31000 Toulouse	8	443 557 327	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	8	444 313 118	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Castelnau 9 rue de Sebastopol - 31015 Toulouse cedex 6	8	444 128 789	46,62%	50,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	8	444 435 093	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Mezua Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	8	445 200 991	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Castel d'Orne II 29 place Saint Sauveur - 14000 Caen	8	447 808 312	30,76%	33,33%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	8	449 303 353	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	8	449 496 991	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Le Vallon 76 allées Jean Jaures - BP 7126 - 31071 Toulouse	8	449 251 982	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Opaline I 61 av Jules Quentin - 92000 Nanterre	8	449 773 837	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	8	450 248 422	22,84%	25,00%	M.E.E
SARL Le Colombier 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	8	450 186 614	27,59%	30,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	8	444 396 279	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	8	444 396 832	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	8	451 155 550	8,56%	10,00%	M.E.E
SCI Le Piedran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	8	451 736 060	23,79%	25,00%	M.E.E
SCCV Le Rouzic 11 all Charles de Fitte - Le Majestic - 31300 Toulouse	8	451 134 779	22,84%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	8	305 094 328	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	8	451 466 122	27,59%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	8	451 468 698	27,59%	30,00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	8	452 651 722	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Tomblaine Rue du Bois de la Dan 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	8	453 204 828	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Langon 2 Le Stratège - 1095 rue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	8	453 394 181	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI Le Cercle des Arts 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	8	478 105 356	22,84%	25,00%	M.E.E
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	8	453 618 324	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI La Jardinerie 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	8	478 209 083	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	8	450 606 942	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI La Périere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	8	480 970 628	9,52%	10,00%	M.E.E
SCI Allençon 17/23 Avenue Quakenb 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	8	479 207 706	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	8	480 334 671	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Josapha 29, Pl Saint-Sauveur-14 000 Caen	8	480 134 295	31,71%	33,33%	M.E.E
SCI Limoges Renoir 1 31, Rue Pouchet-75017 Paris	8	451 309 793	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI La Planete 6 bis, Cours De Gourgue-33 000 Bordeaux	8	480 689 926	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	8	480 412 113	9,52%	10,00%	M.E.E
SCI Saint Seurin 10, Pl de la Joliette Espce Provence BP 13543 13567 Marseille Cedex 2	8	479 269 953	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI Plein Centre 203, Avenue de la Marne- 33 700 Mérigac	8	477 567 622	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	8	483 021 838	23,79%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Gex Les Fourches 31, Rue Pouchet 75 017 Paris	8	480702364	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales de Bergerac 76, Allées Jean Jaures- 31000 Toulouse	8	482 074 002	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Résidence de l'Hipp 14, Rue du vieux Faubourg	8	482 691 623	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI l'Orient en Oriant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	8	483 454 518	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	8	485 110 118	9,52%	10,00%	M.E.E
SCI le clos Stanislas 204, Avenue de Colmar - 67100 Strasbourg	8	482677267	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	8	497 964 718	28,55%	30,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	8	484 008 438	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Domaine de la Licorne 29, Place Saint Sauveur-14000 Caen	8	484 040 878	23,79%	25,00%	M.E.E
SCCV Galgon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	8	485 144 430	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	8	483 344 719	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Marzy 10, Place de La Joliette Marseille Cedex 02	8	485 141 600	46,62%	49,00%	M.E.E
SCCV Résidence la Croisée Occitane 76, Allée Jean-Jaures- 31000 Toulouse	8	488 488 008	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Cholet 78 Allée Jean-Jaures, Bât F- Le Pré Catalan- 31000 Toulouse	8	488 755 513	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	8	488 485 996	39,96%	45,00%	M.E.E
SCI Le Fairway 12, rue de l'Arsamendi- 64100 Biarritz	8	491 135 158	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Saint-Vivien 78 Allée Jean-Jaures - 31000 Toulouse	8	490 804 960	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI St Pierre du Mont 107, Avenue Henri Freville- 35200 Rennes	8	490 690 481	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI Stiring Wendel 4, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	8	492 204 128	23,79%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	8	493 610 406	23,79%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	8	493 833 263	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Avenue de Fronton 2007 5 rue du Moulin Bayard - 31000 TOULOUSE	8	499 922 953	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Vitruve 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	8	483 288 064	19,03%	20,00%	M.E.E
SNC St Fargeau Henri IV 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	8	500 639 273	19,03%	20,00%	M.E.E
SEP Bourg Savouret 61, Avenue Jules Quentin-92 000 Nanterre	8		23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence du Parc 21, rue du Dôme - 67000 Strasbourg	8	441 327 004	19,98%	25,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	8	499 181 311	19,03%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	8	528 123 102	38,06%	40,00%	M.E.E

SOCIETE CASAS - VILLEMEUR - JEAN-MARIE

ERNST & YOUNG Audit



Groupe Omnium Finance

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

SOCIETE CASAS - VILLEMEUR - JEAN-MARIE
1, impasse de Ratalens
31240 Saint-Jean
S.A.R.L. au capital de € 480

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

Groupe Omnium Finance

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Groupe Omnium Finance,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Groupe Omnium Finance relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Votre société est amenée à constituer des provisions selon les modalités décrites dans les notes 3.3.8 « Provisions » et 6.15 « Provisions » de l'annexe des comptes consolidés. Nos travaux ont notamment constitué à examiner les procédures en vigueur permettant leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable.

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

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

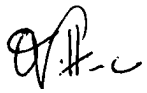
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité 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.

Saint-Jean et Toulouse, le 11 juin 2018

Les Commissaires aux Comptes

SOCIETE CASAS - VILLEMEUR - JEAN-MARIE	ERNST & YOUNG Audit
	
Olivier Villemeur	Jérôme Guirauden

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017

GROUPE OMNIUM FINANCE

Le temps confirme les vraies valeurs

GROUPE OMNIUM FINANCE

Société par Actions Simplifiée au capital de [illegible]

Siège social : [illegible]

[illegible]

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 - Faits caractéristiques de la période 7

2.1 Activité de la période 7

Immobilier : 7

Assurance Vie : 7

Placements financiers : 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 9

3.2.3 - Ecart d'acquisition 9

3.2.4 - Dates de clôture 10

3.3 - Principes comptables et méthodes d'évaluation 10

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 14

3.3.10 - Impôts différés 15

3.3.11 - Intégration fiscale 15

3.3.12 - Charges et produits exceptionnels 15

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 23

5.1- Durée de l'exercice 23

5.2- Changements de méthodes 23

6 - Informations relatives aux postes du bilan 24

6.1 - Evolution des écarts d'acquisition 24
6.2 - Evolution des autres immobilisations incorporelles 24
6.3 - Evolution des immobilisations corporelles 25
6.4 - Evolution des immobilisations financières 25
6.5 - Titres mis en équivalence 25
6.6 -Titres de participation non consolidés 26
6.7 - Stocks et en cours 26
6.8 - Avances et acomptes versés 26
6.9 - Créances clients 27
6.10 - Autres créances et comptes de régularisation 27
6.11 - Trésorerie nette 28
6.12 - Composition du capital social 29
6.13 - Variation des capitaux propres 29
6.14 - Intérêts minoritaires 30
6.15 - Provisions 30
6.16 - Dettes financières 31
6.17 - Avances et acomptes reçus 31
6.18 - Dettes fournisseurs 31
6.19 - Autres dettes et comptes de régularisation 32

7 - Informations relatives aux postes du compte de résultat 33
7.1 - Chiffre d'affaires 33
7.2 - Autres produits d'exploitation 33
7.3 - Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation ... 33
7.4 - Charges et produits financiers 34
7.5 - Charges et produits exceptionnels 34
7.6 - Impôt sur les résultats 35
7.6.1 - Preuve d'impôt 35
7.6.2 - Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé 36
7.7 - Résultat par action 36

8 - Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie 37
8.1 -Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT 37
8.2 -Dotation nette aux amortissements et provisions 37
8.3 -Besoin en fonds de roulement 38

9 - Autres informations 39
9.1- Contrôle AMF 39
9.2- Information sectorielle 39
9.2.1 Information sectorielle des postes du résultat 40
9.2.2 Information sectorielle des postes du bilan 41
9.3 - Engagements hors bilan 41
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 42
9.3.2-Les autres engagements 43
9.3.3- Engagements de location 44
9.4 - Effectif moyen 44
9.5 - Rémunération des dirigeants 44

9.6 - Participation 44
9.7 - Honoraires des commissaires aux comptes 44
9.8 - Évènements postérieurs à la clôture 44
9.9 - Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence 45

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12	Notes
Actif immobilisé	**8 826**	**8 698**	
Ecarts d'acquisition	5 885	5 894	*Note 6.1*
Autres immobilisations incorporelles	1 657	1 631	*Note 6.2*
Immobilisations corporelles	612	549	*Note 6.3*
Immobilisations financières	646	594	*Note 6.4*
Titres mis en équivalence	25	29	*Note 6.5*
Actif circulant	**105 230**	**82 316**	
Stocks et En cours	16 480	23 156	*Note 6.7*
Avances et acomptes	169	65	*Note 6.8*
Créances clients	44 884	22 010	*Note 6.9*
Impôts différés actifs	0	0	*Note 7.7.2*
Autres créances et comptes de régularisation	6 886	8 030	*Note 6.10*
Valeurs mobilières de placement	23 327	17 767	*Note 6.11*
Disponibilités	13 484	11 288	*Note 6.11*
Total Actif	**114 056**	**91 015**	

PASSIF

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12	Notes
Capitaux propres part du groupe	**46 601**	**41 492**	*Note 6.13*
Capital	35 597	35 597	
Primes liées au capital	1 699	1 699	
Réserves consolidées	4 362	2 029	
Réserve de conversion groupe	122	63	
Résultat consolidé	4 820	2 105	
Intérêts minoritaires	**3 329**	**3 110**	*Note 6.14*
Provisions	**5 307**	**4 697**	*Note 6.15*
Dettes	**58 820**	**41 716**	
Emprunts et dettes financières	938	1 951	*Note 6.16*
Avances et acomptes reçus	25 417	9 059	*Note 6.17*
Fournisseurs et comptes rattachés	21 394	21 017	*Note 6.18*
Impöt différés passif	0	0	*Note 7.7.2*
Autres dettes et comptes de régularisation	11 071	9 690	*Note 6.19*
Total Passif	**114 056**	**91 015**	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31.12.2017 *publié*	31.12.2016 *publié*	Notes
	12 mois	*12 mois*	
Chiffres d'affaires	**73 719**	**68 065**	*Note 7.1*
Autres produits d'exploitation	867	388	*Note 7.2*
Achats consommés	(20 843)	(24 355)	
Charges de personnel	(7 314)	(7 629)	
Autres charges d'exploitation	(39 404)	(32 745)	
Impôts et taxes	(523)	(450)	
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	579	417	*Note 7.3*
Résultat récurrent d'exploitation	**7 082**	**3 692**	
Charges et produits financiers	(124)	(475)	*Note 7.4*
Résultat courant des entreprises intégrées	**6 958**	**3 218**	
Charges et produits exceptionnels	(1 257)	(639)	*Note 7.5*
Impôts sur les résultats	(520)	(273)	*Note 7.6*
Résultat net des entreprises intégrées	**5 182**	**2 307**	
Quote-part dans le résultat net des entreprises cédées			
Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence	18	(45)	*Note 6.5*
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	(9)	(20)	*Note 6.1*
Résultat net de l'ensemble consolidé	**5 191**	**2 242**	
Intérêts minoritaires	(370)	(136)	*Note 6.14*
Résultat net (Part du groupe)	**4 820**	**2 105**	
Résultat par action (en euros)	0,8125	0,3547	
Résultat dilué par action (en euros)	0,8125	0,3547	*Note 7.7*

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	2017.12	2016.12	Notes
Résultat net total des sociétés consolidées	**5 191**	**2 241**	
Élimination des charges et produits sans effet sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation:			
amortissements, dépréciations et provisions	789	(2 676)	*Note 8.2*
variation des impôts différés	(7)	255	
plus ou moins values de cession	(344)	(440)	
quote-part de résultat des mises en équivalence	(18)	45	*Note 6.5*
Marge brute d'autofinancement	**5 611**	**(576)**	
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :	**3 615**	**1 332**	
Stocks	*6 676*	*730*	*Note 8.3*
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	*(6 529)*	*376*	*Note 8.3*
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	*1 459*	*2 558*	*Note 8.3*
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	*378*	*2 023*	*Note 8.3*
Autres dettes et comptes de régularisation	*1 632*	*(4 385)*	*Note 8.3*
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE A) L'ACTIVITE (A)	**9 226**	**757**	
Acquisition d'immobilisations	(644)	(322)	*Note 8.1*
Cessions d'immobilisations		4	*Note 8.1*
Remboursement des autres actifs financiers	223	26	*Note 6.4*
Variation des créances rattachées aux participations	153	735	*Note 6.4*
Incidence des variations de périmètre	(261)		
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE AUX) INVESTISSEMENTS (B)	**(528)**	**443**	
Dividendes recus/versés des filiales dont MEE	74	(210)	*Note 6.14&6.5*
Emissions d'emprunts	177	99	
Remboursements d'emprunts	(20)		*Note 6.16*
FLUX NET GENERE PAR (AFFECTE AU) FINANCEMENT (C)	**230**	**(111)**	
Annulation d'actions propres (D)			
Incidence des variations des taux de change (E)	(1)	1	
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C+D+E)	**8 928**	**1 090**	
Trésorerie nette à l'ouverture	27 203	26 113	*Note 6.11*
Trésorerie nette à la clôture	36 131	27 203	*Note 6.11*
VARIATION DE TRESORERIE	**8 928**	**1 090**	

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.

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 :

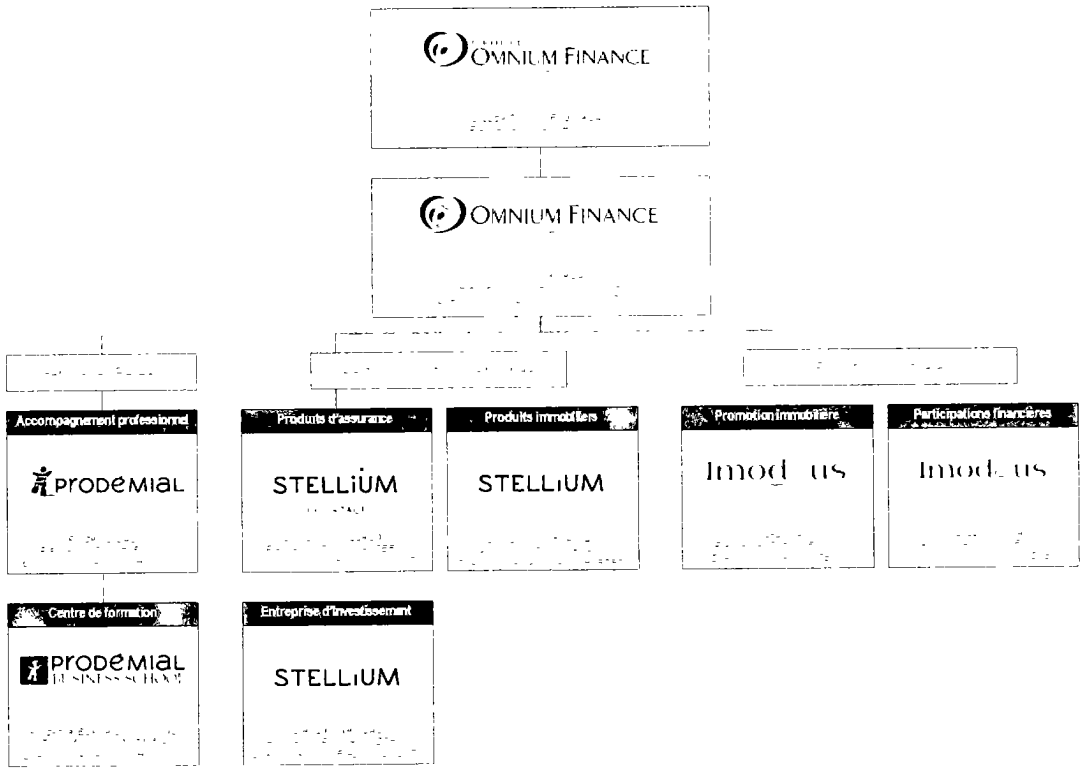
- des logements destinés à l'accession à la propriété
- des logements destinés à l'investissement locatif
- des logements destinés à des bailleurs sociaux
- des Résidences services

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 ont connu une augmentation de 37 % en valeur sur l'exercice avec un Volume d'Affaires acté de 206 M€ contre 150 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 152,7 M€ contre 120 M€ en 2016.

L'Encours moyen géré par nos partenaires sur l'exercice est de 797 M€ contre 701 M€ en 2016.

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 108 M€ contre 99 M€ en 2016.

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 M€ en 2017 contre 66 M€ en 2016.

La diminution de l'encours sous gestion est essentiellement liée à des liquidations de fonds arrivés à leur terme.

2.2 Filiales étrangères

La société Stellium Agence Inc a fait l'objet d'une liquidation au cours de l'exercice

L'activité de la filiale Stellium Immobilier Inc implantée au Canada avait déjà cessé au 31-12-2016. Les opérations de clôture de la société sont 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 2017 au 31 décembre 2017.

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.

Enfin, sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

- Dans lesquelles GROUPE OMNIUM FINANCE a un pourcentage de détention compris entre 20% et 50% ;
- Dans lesquelles GROUPE 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 GROUPE 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.

L'écart d'acquisition positif est amorti ou non selon sa durée d'utilisation. Ainsi l'écart d'acquisition :

- dont la durée d'utilisation est limitée est amorti linéairement sur cette durée ; en cas d'indice de perte de valeur un test de dépréciation est effectué. Dans le Groupe, la durée d'amortissement des écarts d'acquisition amortis est comprise entre 15 et 20 ans, elle est déterminée en prenant en considération la nature spécifique de l'entreprise acquise et son caractère stratégique ;

- dont la durée d'utilisation est non limitée n'est pas amorti ; En contrepartie il fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice.

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 2017.

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 financieres

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 - Creances 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 etrangeres

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 2017 inclut :

- 64 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 53 sociétés de construction-vente ;
- 68 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 68 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€)
3 SCI constituées et gérées par le Groupe	99,95%	Souscription à la création	6
Total			**6**

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
10 SCI liquidées au terme de la réalisation de leur objet	De 84,50% à 99,95%	De 84,50% à 99,95%	-
1 société commerciale	100%	100%	-

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).

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 - Administration gestion d'immeuble	IP : intégration proportionnelle
3 - Conseil en placement	
4 - Courtage en assurance	
5 - Promotion immobilière	
6 - Prise de participation	
7 - Gestion résidences-services	
8 - Construction Vente immobilière	
9 - Entreprise d'Investissement	
10 - Organisme de formation	
11 - Prestation de services - Conseil Patrimonial	

Société	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Groupe Omnium Finance 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	1	482 724 812	Mère	Mère	IG
SA Capvaleur 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	6	491 949 822	90,51%	91,62%	IG
SAS Omnium Finance 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	1	413 583 022	95,15%	95,65%	IG
SAS Stellium Immobilier 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	3	384 850 095	95,15%	100,00%	IG
SAS Stellium Courtage 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	4	421 956 509	95,15%	100,00%	IG
SAS Stellium Invest 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	9	538 449 612	95,15%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	5	420 609 554	95,15%	100,00%	IG
Stellium Immobilier Inc 1751, rue Richardson H3K1G8 Montréal	5	1 165 920 647	95,15%	100,00%	IG
Stellium Agence Immobilière Inc 850-4060 rue Sainte Catherine O H3Z2Z3 Westmount	5	1 167 775 577	95,15%	100,00%	IG
SASU Le Parvis Formation 117, avenue Emmanuel Maignan 31200 Toulouse	10	753 459 627	95,15%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	11	810 852 129	95,15%	100,00%	IG
SCI Domaine du Yearling (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	441 821 048	76,60%	80,50%	IG
SCI Les Cottages de Honfleur (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	453 331 795	79,45%	83,50%	IG
SCI Le Carré des Fées(1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse	8	484 049 903	77,55%	81,50%	IG
SCI Domaine Les reflets du château (1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse	8	485 173 751	81,36%	85,50%	IG
SCI de lotissement labarre St Martin (1) 11,Avenue Parmentier - 31201 Toulouse	8	491 016 499	81.36%	85,50%	IG
SCI Castel Aroma (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	490 134 426	79,45%	83,50%	IG
SCI la Timonière (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	487 737 488	44,72%	47,00%	IG
SCI aquilon (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	494 193 659	75,65%	79,50%	IG
SCI la queurle (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	494 809 957	49,48%	52,00%	IG

Société	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Via Aurélia (1) 11,Avenue Parmentier- 31 201 Toulouse	8	497 792 077	79,93%	84,00%	IG
SCI Le square de Jade (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	498 567 676	82,78%	87,00%	IG
SCI Le jardin d'ondine (1) 11,Avenue Pamentier-31200 Toulouse	8	499 286 029	79,93%	84,00%	IG
SCI Les allées andrésiennes (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	499 363 844	82,78%	87,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	499 635 084	78,03%	82,00%	IG
SCI Port d'azur 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	499 634 681	85,64%	90,00%	IG
SCI L'étang des iolines (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	500 211 834	78,03%	82,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	500 206 693	85,64%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	500 711 585	85,64%	90,00%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	501 691 976	75,17%	79,00%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier-31200 Toulouse	8	502 833 627	77,55%	81,50%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	503 540 460	88,97%	93,50%	IG
SCI La Reverlaz 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	505 032 243	94,68%	99,50%	IG
SCI La Vignerale (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	504 996 430	75,17%	79,00%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	509 713 210	88,97%	93,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue parmentier- 31200 Toulouse	8	512 681 438	88,97%	93,50%	IG
SCI Résidence le Ronsard (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	517 674 297	94,68%	99,50%	IG
SCI Le Parc de Victoria (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	522 669 134	88,97%	93,50%	IG
SCI Les Fleurs Blanches (1) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	522 669 175	88,97%	93,50%	IG
SCI Clos des Cigales 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	530 741 974	94,68%	99,50%	IG

Société	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence Canopée 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	531 719 052	47,58%	50,00%	IG
SCI Le Palais Romain 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	531 915 460	94,68%	99,50%	IG
SCI Les Eco Logis d'Epinay 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	532 486 511	94,68%	99,50%	IG
SCI Villa Cirta 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	537 896 508	94,68%	99,50%	IG
SCI Résidence Côté Parc 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	750 806 663	95,11%	99.95%	IG
SCI Neo Zen 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	539 636 001	94,68%	99,50%	IG
SCI LC2 Lentilly 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	442 573 515	95,06%	99,90%	IG
SCI Le 99 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	789 349 990	95,11%	99,95%	IG
SCI LeTerrasses du midi 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	790 451 090	95,11%	99,95%	IG
SCI Le Jardins du Genetais 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	792 876 310	95,11%	99,95%	IG
SCI Ker Azur 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	794 461 822	95,11%	99,95%	IG
SCI Carré Silver 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	797 823 838	95,11%	99,95%	IG
SCI Cœur Emeraude 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	801 231 663	95,11%	99,95%	IG
SCI Résidence Valériane 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	803 133 313	95,11%	99,95%	IG
SCI Les Terrasses de Gairaut 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	801 839 580	95,11%	99,95%	IG
SCI L'Argentera 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	807 950 944	95,11%	99,95%	IG
SCCV Le clos de Theo 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	813 294 832	95,11%	99,95%	IG
SCCV E-MAGINE 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	817 435 191	66,61%	70,00%	IG
SCCV L'Angelique 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	817 554 017	95,11%	99,95%	IG
SCI L'Amélia (2) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	433 116 118	95,11%	99,95%	IG

Société	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI La couleur des mots (2) 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	485 119 796	95,11%	99,95%	IG
SCCV NEW CASTEL (2) S.C.I. 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	834 393 860	95,11%	99,95%	IG
SCCV L'ARDEA (2) S.C.I. 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	829 599 372	95,11%	99,95%	IG
SCCV RESIDENCE MEILH (2) S.C.I. 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	8	828 303 941	95,11%	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.

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 2017 et 2016 comprennent 12 mois d'activité du groupe.

5.2- Changements de méthodes

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

6 - Informations relatives aux postes du bilan

6.1 - Evolution des écarts d'acquisition

	2016.12	Var. de périm	Augm.	Dim.	Var. de périm	2017.12
Omnium Finance (1)	20 021					20 021
Imodeus	92					92
Stellium Immobilier	213					213
Stellium Immobilier Inc (2)	78					78
Stellium Agence Immobilière Inc	32				(32)	0
Amortissement	(14 542)		(9)	0		(14 519)
Total	**5 894**	**0**	**(9)**	**0**	**(32)**	**5 885**

Société	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort.	Dotation	Var. de périm	Cumul Amort.	Valeur nette
Omnium Finance (1)	14/06/2005	20 021	15 ans	0	0	(14 136)	5 885
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 (2)	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		**20 404**		**(9)**	**32**	**(14 519)**	**5 885**

(1) L'écart d'acquisition d'OMNIUM FINANCE n'est plus amorti à compter au 1er janvier 2016. La direction a établi un test de dépréciation à la date d'arrêté des comptes et a conclu à l'absence de dépréciation à comptabiliser au 31 décembre 2017.

(2) L'écart d'acquisition constaté sur la filiale canadienne est déprécié à 100% compte tenu de l'arrêt de l'activité de cette structure.

6.2 - Evolution des autres immobilisations incorporelles

	2016.12	Augm.	Dim.	Autre	2017.12
Logiciels	3 833	242	(304)	7	3 777
Dont location financement	*2 219*				*2 219*
Portefeuille agent commercial (1)	1 434				1 434
Immob. incorporelles en cours	111	20		(131)	
Amortissement	(3 747)	(110)	303		(3 554)
Dont location financement	*(2 219)*				*(2 219)*
Provision					
Total	**1 631**	**151**	**(1)**	**(124)**	**1 657**

(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

	2016.12	Augm.	Dim.	Autre	2017.12
Installations techniques					
Autres immob. corporelles	2 718	72	(569)	124	2 345
Dont location-financement	*250*				*250*
Amortissements	(2 169)	(133)	569		(1 733)
Dont location-financement	*(250)*				*(250)*
Total	**549**	**(61)**	**0**	**124**	**612**

6.4 - Evolution des immobilisations financières

	2016.12	Augm.	Dim.	Var. de périm	2017.12
Titres de participation non consolidés (1)	1	0	(1)	(0)	0
Créances ratt. à des participations (2)	702		(223)		479
Autres immobilisations financières	192	355	(153)		394
Total des immobilisations financières brutes	**896**	**355**	**(377)**	**(0)**	**872**
Dépréciation des titres	0				0
Dépréciation des créances	(302)	(13)	88		(226)
Total des dépréciations	**(302)**	**(13)**	**88**		**(226)**
Total des immobilisations financières nettes	**594**	**342**	**(289)**		**646**

(1) Cf. Note 6.6 ci-dessous.

(2) Au 31 décembre 2017, 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 473 K€ contre 647 K€ en 2016.

6.5 - Titres mis en équivalence

	2016.12	Var. de périm	Distribution	Résultat	Autres	2017.12
68 sociétés de promotion immobilière	29		(22)	18		25
Total	**29**		**(22)**	**18**		**25**

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
Autres	-		0		0
			0	**0**	**0**

6.7 - Stocks et en cours

	2017.12	2016.12	Variation (1)
Programmes en cours de construction (1)	18 523	25 362	(6 839)
Dépréciation (2)	(2 306)	(2 539)	232
Valeur nette	**16 216**	**22 823**	**(6 607)**
Prestations de services en cours	264	333	(69)
Stocks nets	**16 480**	**23 156**	**(6 675)**

(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 (6 839) K€.

(2) Les stocks relatifs à 7 programmes sont dépréciés pour un montant total de 2 306 K€ au 31 décembre 2017.

6.8 - Avances et acomptes versés

	2017.12	2016.12
Avances aux conseillers	31	62
Autres avances et acomptes	138	3
Avances et acomptes	**169**	**65**

6.9 - Créances clients

	2017.12	2016.12
Créances clients et comptes rattachés	47 253	24 413
Dépréciation pour créances douteuses	(2 370)	(2 403)
Créances clients nettes	**44 884**	**22 010**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2017 à 30 322 K€ contre 11 293 K€ au 31 décembre 2016 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir paragraphe 6.17) pour des montants respectifs de 24 659 K€ au 31 décembre 2017 et 9 059 K€ au 31 décembre 2016.

Par ailleurs, le montant des créances douteuses s'élève à 2 691 K€ au 31 décembre 2017 contre 2 735 K€ au 31 décembre 2016 et le taux de provision appliqué s'élève à 99% au 31 décembre 2017, identique au 31 décembre 2016.

6.10 - Autres créances et comptes de régularisation

	2017.12	2016.12
Comptes courants (1)	448	218
Personnel et organismes sociaux débiteurs	1	2
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement) (2)	4 855	5 711
Créances sur cessions de titres	6	(0)
Autres créances (3)	3 100	3 091
Charges constatées d'avance (4)	248	782
Autres créances brutes	**8 658**	**9 803**
Dépréciation des autres créances	(1 772)	(1 773)
Autres créances nettes	**6 886**	**8 030**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 446 K€ contre 214 K€ en 2016.

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

(3) Au 31 décembre 2017 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% ;

- 1 182 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 61 K€ (charges de garantie locative) et les sociétés commerciales pour 185 K€ (loyers, conventions, challenges).

Echéances des Autres créances et comptes de régularisation :

	2017.12	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Comptes courants	448	448		
Personnel et organismes sociaux débiteurs	1	1		
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement)	4 855	4 855		
Créances sur cessions de titres	6	6		
Autres créances	3 100	3 100		
Charges constatées d'avance	248	248		
Autres créances brutes	**8 658**	**8 658**		

6.11 - Trésorerie nette

	2017.12	2016.12
SICAV & OPCVM (1)	20 593	15 048
Actions propres (2)	2 734	2 734
Dépréciations		(14)
Disponibilités	13 433	11 226
intérêts courus non échus sur disponibilités	51	61
Trésorerie active (3)	**36 811**	**29 055**
Découvert bancaire	(681)	(1 852)
Trésorerie passive (4)	**(681)**	**(1 852)**
Trésorerie nette	**36 132**	**27 203**

(1) La valeur de marché des valeurs mobilières de placement s'élève respectivement à 20 593 K€ et 15 048 K€ au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016.

(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 3 529 K€ au 31 décembre 2017, et 2 660 K€ au 31 décembre 2016, de trésorerie sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(4) Dont 678 K€ au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain à la promotion immobilière, contre 1 819 K€ au 31 décembre 2016.

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	6	5 932 896				5 932 896
Total		**5 932 896**				**5 932 896**

Le capital social de la société GROUPE OMNIUM FINANCE est détenu par Monsieur CHAUSSON Xavier à 99,85%.

6.13 - Variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserves et résultat consolidés	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2015	**35 597**	**1 699**	**2 007**	**39 304**
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)			2 105	2 105
Distributions			172	172
Ecart de conversion			(87)	(87)
Autres			(1)	(1)
Au 31 décembre 2016	**35 597**	**1 699**	**4 196**	**41 492**
Résultat consolidé de l'exercice (part du groupe)			4 820	4 820
Ecart de conversion			82	82
Autres (1)			207	207
Au 31 décembre 2017	**35 597**	**1 699**	**9 305**	**46 601**

(1) Contient les variations de périmètre de la période et la réaffectation de l'écart lié au taux d'intérêt.

6.14 - Intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2015	**3 142**
Résultat de l'exercice	136
Variations de périmètre	
Distributions	(163)
Autres variations	(6)
Intérets minoritaires au 31/12/2016	**3 110**
Résultat de l'exercice	370
Ecart de conversion	6
Autres	(156)
Intérets minoritaires au 31/12/2017	**3 329**

6.15 - Provisions

	2016.12	Dotations	Reprises provisions utilisées	Reprises provisions non utilisées	2017.12
Sociétés mises en équivalence	73		(5)		68
Indemnité départ retraite (1)	184	20	(47)		157
Garantie Locative	44	30	(8)		66
Autres prov. pour risques et charges (2)	2 981	2 775	(239)	(594)	4 923
Indemnisation clients	1 313	25	(24)	(1 270)	41
Coûts de réorganisation	101	6	(12)	(43)	52
TOTAL PROVISIONS	**4 696**	**2 856**	**(335)**	**(1 907)**	**5 307**

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

- taux d'actualisation : 1.40 % ;
- taux de turnover moyen : 8.93 % ;
- taux de revalorisation des salaires décroissant par classe d'âge : 2.2% ;
- âge de départ à la retraite à 62 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux de charges sociales : 50 %.

(2) Concerne des litiges commerciaux ainsi que les coûts de fermeture des filiales étrangères.

La dotation de l'année est essentiellement liée à un contentieux concernant une résidence commercialisée pour partie par la filiale Stellium Immobilier en 2007. Ce litige trouve son origine dans la défaillance du promoteur et de l'exploitant, tous deux externes au groupe. Ces acteurs étant insolvables, l'intégralité du risque indemnitaire est par conséquent supporté par le groupe.

6.16 - Dettes financières

	2016.12	Augm.	Dim.	Autres	2017.12
Emprunts	99		(20)		79
Dépôts et cautionnements reçus		177			177
Concours bancaires courants	1 853		(1 143)	(28)	682
Emprunts et dettes financières	**1 951**	**177**	**(1 163)**	**(28)**	**938**
Total des Dettes financières	**1 951**	**177**	**(1 163)**	**(28)**	**938**

Echéances des Dettes financières :

	2017.12	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Emprunts	79	79		
Dépôts et cautionnements reçus	177			
Concours bancaires courants (1)	682	682		
Dettes financières	**938**	**761**		

(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

25 417 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion au 31 décembre 2017 contre 9 059 K€ au 31 décembre 2016 (voir note 6.9).

6.18 - Dettes fournisseurs

	2017.12	2016.12
Dettes fournisseurs	21 394	21 017
Dettes fournisseurs	**21 394**	**21 017**

6.19 - Autres dettes et comptes de régularisation

	2017.12	2016.12	Variation
Dettes sociales	2 008	1 935	73
Dettes fiscales hors IS (1)	5 909	4 924	986
Créditeurs divers	2 414	1 999	415
Comptes courants	501	567	(66)
Dettes rattachées à des participations	144	236	(91)
Produits constatés d'avance	28	6	23
Autres dettes présentées en BFR	**11 005**	**9 666**	**1 339**
Dividendes à payer			
Fournisseurs d'immobilisations	66	24	42
Autres dettes totales	**11 071**	**9 690**	**1 381**

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.

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

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Production stockée	(98)	(341)
Production immobilisée	100	
Subventions d'exploitation	12	4
Transfert de charges	146	112
Autres produits (1)	709	613
Total	**867**	**388**

(1) Dont 486 K€ au titre des filiales et 223 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2017.

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

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Dotations aux amortissements & dépréciations s/immobilisations	(243)	(190)
Dotations aux amortissements nettes	**(243)**	**(190)**
Dotations prov dépréciations s/actif circulant	(128)	(250)
Dotations aux provisions (1)	(349)	(812)
Reprises prov dépréciations s/actif circulant (2)	409	385
Reprise de provision sur immos		129
Reprises aux provisions (3)	889	1 155
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**822**	**607**
Total dotations nettes	**579**	**417**

(1) Dont (177) K€ au titre des filiales, essentiellement dans le cadre de litiges commerciaux et (172) K€ au titre des SCI au 31 décembre 2017 ;

(2) Dont 315 K€ au titre des SCI correspondant à des reprises de provision pour dépréciation de stocks et des créances et 94 K€ au titres des filiales ;

(3) Dont 826 K€ au titre des filiales et 63 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2017.

7.4 - Charges et produits financiers

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Intérêts et charges assimilées (1)	(291)	(688)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions		(316)
Charges financières	**(291)**	**(1 003)**
Autres intérêts et produits assimilés	74	328
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	6	11
Reprises dépréciations et provisions	87	190
Produits financiers	**167**	**529**
Total	**(124)**	**(475)**

(1) Dont 268 K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie financière d'achèvement portés par les SCI contre 387 K€ au 31 décembre 2016.

7.5 - Charges et produits exceptionnels

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(464)	(3 150)
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(6)	(44)
Valeur comptable des titres cédés	(47)	(12)
Plus value de déconsolidation de titres	392	20
Dotations exceptionnelles	(2 511)	(1 098)
Charges exceptionnelles	**(2 636)**	**(4 284)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion	4	4
Produits exceptionnels sur opération en capital		4
Autres reprises exceptionnelles	1 375	3 637
Produits exceptionnels	**1 379**	**3 645**
Total	**(1 257)**	**(639)**

7.6 - Impôt sur les résultats

	2017.12	2016.12
	12 mois	*12 mois*
Charges d'impôts exigibles	(63)	39
(Charges) produits nets d'impôts différés	(457)	(312)
Total	**(520)**	**(273)**

7.6.1 - Preuve d'impôt

	2017.12	2016.12
Résultat net comptable	**4 820**	**2 105**
Intérêts minoritaires	(370)	(136)
Impôt sur les résultats	(520)	(273)
Résultat comptable avant Impôts et minoritaires	**5 710**	**2 514**
Taux d'impôt	34,43%	34,43%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(1 966)**	**(866)**
Amortissements des écarts d'acquisition	(3)	(7)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	6	(15)
Différences permanentes	(75)	(95)
Retraitement de l'impôt sur la plus value de cession de titres consolidés		157
Crédits d'impôt	53	41
Activation déficit antérieur		317
Impôt non reconnu sur déficits	924	(93)
Effets de l'intégration fiscale	549	
Autres différences	(8)	287
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(520)**	**(273)**

7.6.2 Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé

	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	668	230	
Engagements de retraite	177	61	
Fiscalisation des SCCV	(1 969)		(678)
Autres retraitement de consolidation	(168)		(58)
Activation des déficits à hauteur des IDP	1 292	445	
Compensation sur une même entité		(736)	736
Total			

Au 31 décembre 2017, les impôts différés liés aux déficits reportables des sociétés du groupe Omnium Finance ont été activés à hauteur de 1 200 K€. Le montant du déficit fiscal reportable et non activé sur Omnium Finance s'élève à 10 341 K€ au 31 décembre 2017.

7.7 - Résultat par action

	Nombre d'actions	Résultat net	Résultat Par action
Résultat de base par action	**5 932 896**	**4 820**	**0,8125**
Résultat dilué par action	**5 932 896**	**4 820**	**0,8125**

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	2017.12	2016.12
Acquisition d'immobilisations incorporelles et avances et hors location financement	*Note 6.2*	(261)	(59)
Acquisition d'immobilisations corporelles et avances et hors location financement	*Note 6.3*	(72)	(254)
Acquisition d'immobilisations financières	*Note 6.4*	(355)	(14)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		43	5
Total		**(644)**	**(322)**

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2017.12	2016.12
Produits de cession d'immobilisations incorporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles		0	4
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	0
Total		**0**	**4**

8.2 -Dotation nette aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	2017.12	2016.12
Amortissement sur écart d'acquisition	*Note 6.1*	9	20
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	*Note 6.2*	110	(30)
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	*Note 6.3*	133	90
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	*Note 6.4*	(75)	111
Dotations nettes aux provisions et dépréciations	*Note 6.15*	614	(2 869)
TOTAL		**789**	**(2 677)**

8.3 -Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	2016.12	Variation BFR	Variation de per.	Ecart de conversion	Autres	2017.12
Stocks	Note 6.7	23 156	(6 676)	0	0	0	16 480
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	Note 6.9 & 6.17	12 951	6 529	(12)	(1)	0	19 467
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	Note 6.10	8 030	(1 459)	249	67	0	6 886
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	Note 6.8 & 6.18	20 952	378	(99)	(6)	0	21 224
Autres dettes et comptes de régularisation	Note	9 690	1 632	(278)	(14)	42	11 071
TOTAL		**13 495**	**(3 615)**	**615**	**87**	**(42)**	**10 538**

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. À ce jour, la société est en phase d'échange avec l'AMF pour valider les aménagements proposés.

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	
	12/2017 12 mois	12/2016 12 mois	12/2017 12 mois	12/2016 12 mois	12/2017 12 mois	12/2016 12 mois	12/2017 12 mois	12/2016 12 mois
Chiffres d'affaires net								
Ventes à clients externes	46 305	38 170	27 406	29 894	8		73 719	68 065
Ventes inter-secteurs	2 420	1 341			(2 420)	(1 341)		
Total	**48 725**	**39 511**	**27 406**	**29 894**	**(2 412)**	**(1 341)**	**73 719**	**68 065**
Résultat d'exploitation	6 651	3 151	462	402	(31)	140	7 082	3 692
Résultat financier	45	57	(212)	(292)	43	(239)	(124)	(475)
Résultat exceptionnel	(2 480)	(296)	1 100	1 112	123	(1 455)	(1 257)	(639)
Impôts	(1 311)	(869)	(111)	(579)	902	1 175	(520)	(273)
Quote-part résultat net entreprises cédées								
Quote Part de résultat M.E.E			18	(45)			18	(45)
Dotations amort. Ec.Acquisition	(4)	(14)	(5)	(6)			(9)	(20)
Part revenant aux minoritaires	(140)	(102)	(183)	(106)	(47)	72	(370)	(136)
Résultat Net	**2 761**	**1 927**	**1 069**	**486**	**990**	**(307)**	**4 820**	**2 105**

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	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Immobilisations	1 640	1 489	327	488	6 859	6 721	8 826	8 698
Actif circulant (hors trésorerie)	13 541	8 312	50 096	32 415	4 782	12 535	68 419	53 262
Disponibilités et VMP	10 124	9 733	11 930	14 327	14 757	4 994	36 811	29 054
Total Actif	**25 305**	**19 534**	**62 353**	**47 230**	**26 398**	**24 250**	**114 056**	**91 014**
Cap.propres (inclus int.minos)							49 930	44 602
Provisions	4 044	2 242	977	850	286	1 604	5 307	4 696
Dettes financières					256	99	256	99
Découverts bancaires			679	1 848	2	3	682	1 851
Passif circulant	16 990	14 141	39 346	24 485	1 546	1 140	57 882	39 765
Total Passif								
Trésorerie nette	**10 124**	**9 733**	**11 251**	**12 479**	**14 755**	**4 991**	**36 130**	**27 204**

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 2017 et au 31 décembre 2016 respectivement à 16 640 K€ et à 15 360K€. Ces engagements portent sur 7 opérations au 31 décembre 2017 contre 6 au 31 décembre 2016. 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	2017.12	2016.12
Garantie Financière d'Achèvement (1)	10 673	6 000
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	4 600	7 800
Total	**15 273**	**13 800**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 15 273 K€ au 31 décembre 2017 et de 13 800 K€ au 31 décembre 2016, 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 15 322 K€ (contre 16 618 K€ au 31 décembre 2016) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 10 378 K€ (contre 9 889 K€ au 31 décembre 2016) dont 3 993 K€ (contre 5 481 K€ au 31 décembre 2016) 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) étaient effectivement utilisées à hauteur de 678 K€ au 31 décembre 2017 et 1 819 K€ au 31 décembre 2016. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 6.11).

9.3.2-Les autres engagements

Engagements donnés	2017.12	2016.12
Caution donnée en contre garantie au titre des crédit d'accompagnement (1)	3 993	5 481
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)	6 385	4 409
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	324	234	87	62	149	87	147	
Total	**324**	**234**	**87**	**62**	**149**	**87**	**147**	

9.4 - Effectif moyen

	2017.12	2016.12
Cadres	58	60
Employés / Agents de maîtrise	43	37
Effectif total	**101**	**97**

9.5 - Rémunération des dirigeants

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 37.5 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 s'élève à la somme de 201 K€. Ces honoraires concernent uniquement la mission légale.

9.8 - Évènements postérieurs à la clôture

La procédure de liquidation de la société Groupe Immobilier Inc est en cours au 31 décembre 2017, la société sera liquidée courant 2018.

9.9 - 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	8	429 844 756	23,79%	30,00%	M.E.E
SCI Raymond Naves 5, rue du Moulin Bayard - 31000 Toulouse	8	438 470 924	19,98%	25,00%	M.E.E
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	8	442 692 307	19,98%	25,00%	M.E.E
SCI Domaine des Capucins 76, allées Jean Jaurès - 31000 Toulouse	8	443 557 327	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	8	444 313 118	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Castelnau 9 rue de Sebastopol - 31015 Toulouse cedex 6	8	444 128 789	46,62%	50,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	8	444 435 093	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Mezua Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	8	445 200 991	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Castel d'Orne II 29 place Saint Sauveur - 14000 Caen	8	447 808 312	30,76%	33,33%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	8	449 303 353	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	8	449 496 991	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Le Vallon 76 allées Jean Jaures - BP 7126 - 31071 Toulouse	8	449 251 982	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Opaline I 61 av Jules Quentin - 92000 Nanterre	8	449 773 837	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	8	450 248 422	22,84%	25,00%	M.E.E
SARL Le Colombier 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	8	450 186 614	27,59%	30,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	8	444 396 279	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	8	444 396 832	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	8	451 155 550	8,56%	10,00%	M.E.E
SCI Le Piedran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	8	451 736 060	23,79%	25,00%	M.E.E
SCCV Le Rouzic 11 all Charles de Fitte - Le Majestic - 31300 Toulouse	8	451 134 779	22,84%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	8	305 094 328	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	8	451 466 122	27,59%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	8	451 468 698	27,59%	30.00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	8	452 651 722	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Tomblaine Rue du Bois de la Dan 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	8	453 204 828	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Langon 2 Le Stratège - 1095 rue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	8	453 394 181	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI Le Cercle des Arts 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	8	478 105 356	22,84%	25,00%	M.E.E
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	8	453 618 324	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI La Jardinerie 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	8	478 209 083	22,84%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	8	450 606 942	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI La Périere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	8	480 970 628	9,52%	10,00%	M.E.E
SCI Allençon 17/23 Avenue Quakenb 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	8	479 207 706	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	8	480 334 671	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Josapha 29, Pl Saint-Sauveur-14 000 Caen	8	480 134 295	31,71%	33,33%	M.E.E
SCI Limoges Renoir 1 31, Rue Pouchet-75017 Paris	8	451 309 793	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI La Planete 6 bis, Cours De Gourgue-33 000 Bordeaux	8	480 689 926	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	8	480 412 113	9,52%	10,00%	M.E.E
SCI Saint Seurin 10, Pl de la Joliette Espce Provence BP 13543 13567 Marseille Cedex 2	8	479 269 953	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI Plein Centre 203, Avenue de la Marne- 33 700 Mérigac	8	477 567 622	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	8	483 021 838	23,79%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Gex Les Fourches 31, Rue Pouchet 75 017 Paris	8	480702364	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales de Bergerac 76, Allées Jean Jaures- 31000 Toulouse	8	482 074 002	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Résidence de l'Hip 14, Rue du vieux Faubourg	8	482 691 623	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI l'Orient en Oriant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	8	483 454 518	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	8	485 110 118	9,52%	10,00%	M.E.E
SCI le clos Stanislas 204, Avenue de Colmar - 67100 Strasbourg	8	482677267	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	8	497 964 718	28,55%	30,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	8	484 008 438	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Domaine de la Licorne 29, Place Saint Sauveur-14000 Caen	8	484 040 878	23,79%	25,00%	M.E.E
SCCV Galgon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	8	485 144 430	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	8	483 344 719	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Marzy 10, Place de La Joliette Marseille Cedex 02	8	485 141 600	46,62%	49,00%	M.E.E
SCCV Résidence la Croisée Occitane 76, Allée Jean-Jaures- 31000 Toulouse	8	488 488 008	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Cholet 78 Allée Jean-Jaures, Bât F- Le Pré Catalan- 31000 Toulouse	8	488 755 513	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	8	488 485 996	39,96%	45,00%	M.E.E
SCI Le Fairway 12, rue de l'Arsamendi- 64100 Biarritz	8	491 135 158	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Saint-Vivien 78 Allée Jean-Jaures - 31000 Toulouse	8	490 804 960	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI St Pierre du Mont 107, Avenue Henri Freville- 35200 Rennes	8	490 690 481	46,62%	49,00%	M.E.E
SCI Stiring Wendel 4, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	8	492 204 128	23,79%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	8	493 610 406	23,79%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	8	493 833 263	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Avenue de Fronton 2007 5 rue du Moulin Bayard - 31000 TOULOUSE	8	499 922 953	23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Vitruve 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	8	483 288 064	19,03%	20,00%	M.E.E
SNC St Fargeau Henri IV 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	8	500 639 273	19,03%	20,00%	M.E.E
SEP Bourg Savouret 61, Avenue Jules Quentin-92 000 Nanterre	8		23,79%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence du Parc 21, rue du Dôme - 67000 Strasbourg	8	441 327 004	19,98%	25,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	8	499 181 311	19,03%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	8	528 123 102	38,06%	40,00%	M.E.E