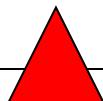


Stradim®



**Comptes consolidés
au 30 juin 2025**

Stradim - Espace Finances S.A.



Comptes consolidés Non audités

**Période de 6 mois
du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025**



SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	6
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	8
PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	8
1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE	8
1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION	8
Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation	8
Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition	8
Note 1.2.3 - Période de référence	9
1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION	9
Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles	9
Note 1.3.2 - Immobilisations financières.....	9
Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants	9
Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens	9
Note 1.3.5 - En-cours de production de services	10
Note 1.3.6 - Crédances clients	10
Note 1.3.7 - Crédance d'impôt différé et provision pour impôt différé	10
Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance	10
Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités.....	10
Note 1.3.10 - Capitaux propres	11
Note 1.3.11 – Provisions et passif éventuel.....	11
Note 1.3.12 - Intégration fiscale.....	11
Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance	11
Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat	12
Note 1.3.15 - Réévaluation.....	12
Note 1.3.16 - Méthodes comptables	12
Note 1.3.17 - Résultat par action	13
PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION ..	14
2.1 – PERIMETRE	14
2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION	19
2.3 - EXCLUSION	19



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	20
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	20
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	20
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	21
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	21
Note 3.2.1 - Changement de présentation	21
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	21
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	22
4.1 - POSTES DU BILAN	22
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	22
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	22
Note 4.1.3 - Titres de participations	23
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	24
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	24
Note 4.1.6 - Crédit	25
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	26
Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	26
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	26
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	27
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	28
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan	30
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	32
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	32
Note 4.2.2 - Achats consommés	32
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	33
Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision	33
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	34
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	34
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	35
5.1 - Information sectorielle	35
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	35
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	35
Note 5.1.3 - Effectifs	35
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	36
5.2 - Autres informations	36
Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture	36
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	37
Note 5.2.3 - Transactions avec les parties liées	37
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	38
Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement	38
Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières	38
Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture	39



BILAN CONSOLIDE

(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Situation 30-juin-25	Exercice 31-déc-24	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMobilISE	8 624 637	6 286 792	2 337 845	2 400 614	4.1.1
Immobilisations incorporelles	2 003 048	1 948 493	54 555	68 417	
Dont Ecart d'acquisition positif	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations corporelles	6 241 192	4 338 299	1 902 893	1 987 832	
Immobilisations financières	360 633		360 633	286 558	
Titres mis en équivalence	19 764		19 764	57 807	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	231 649 767	6 448 200	225 201 567	230 980 784	
Stocks et en cours	143 964 996	6 331 553	137 633 443	125 411 156	4.1.5
Dont En-cours Promotion Construction	139 846 060	5 177 161	134 668 899	123 037 662	
Dont Marchands de biens	4 109 669	1 152 309	2 957 360	2 364 809	
Dont Autres stocks	9 267	2 083	7 184	8 685	
Clients et comptes rattachés	51 769 445	116 647	51 652 798	66 851 808	4.1.6
Autres créances	17 681 130		17 681 130	15 487 811	
Charges constatées d'avance	409 112		409 112	439 493	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	17 825 084		17 825 084	22 790 516	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	240 274 404	12 734 992	227 539 412	233 381 398	

		Situation 30-juin-25	Exercice 31-déc-24	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)		36 583 560	36 645 274	p.7
Capital		12 000 000	12 000 000	
Primes			0	
Réserves		24 323 091	22 775 956	
Résultat consolidé		260 469	1 869 318	
INTERETS MINORITAIRES		63 577	310 237	1.3.10
IMPOTS DIFFERES		179 051	0	4.1.10
PROVISIONS		1 853 593	1 735 974	4.1.9
DETTES		188 859 631	194 689 913	4.1.11
Emprunts et dettes financières		69 644 743	59 484 128	
Dont Dettes financières long terme & autres emprunts		1 178 204	1 305 351	
Dont Dettes financières garanties par l'Etat		9 611 501	10 433 036	
Dont Dettes financières sur opérations immobilières		3 372 523	1 351 989	
Dont Crédits d'accompagnement & concours bancaires		55 482 515	46 393 752	
Fournisseurs et comptes rattachés		41 135 703	41 837 069	
Autres dettes		13 255 982	17 144 865	
Produits constatés d'avance		64 823 203	76 223 851	
TOTAL DU PASSIF		227 539 412	233 381 398	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en Euros)

	Renvoi aux notes annexes	Situation 30-juin-25 6 mois	Situation 30-juin-24 6 mois	Exercice 31-déc-24 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	49 762 094	55 660 300	117 954 066
Subvention d'exploitation		3 000	4 000	7 000
Autres produits d'exploitation		502 478	562 204	706 596
Achats consommés	4.2.2	-41 780 025	-47 757 512	-100 337 873
Charges de personnel	4.2.3	-7 287 736	-7 603 673	-14 751 403
Autres charges d'exploitation		-118 789	-115 665	-236 318
Impôts et taxes		-219 888	-209 058	-805 005
Reprises de provisions	4.2.4	2 757 397	3 038 691	3 969 379
Transferts de charges		0	177 934	355 984
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.	4.2.4	-2 826 323	-2 492 049	-3 609 436
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	792 208	1 265 172	3 252 990
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	-307 455	-310 933	-494 425
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		484 753	954 239	2 758 565
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	22 000	158 825	197 588
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-27 762	0	-254 835
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	-194 975	-402 337	-597 701
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES		284 016	710 727	2 103 617
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	19 273	68 676	57 316
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisit°	1.2.2	0	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		303 289	779 403	2 160 933
Intérêts minoritaires	1.3.10	42 820	175 022	291 615
RESULTAT NET (Part Groupe)		260 469	604 381	1 869 318
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	0,08	0,18	0,54
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3 439 760	3 439 760



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

	Renvoi aux notes annexes	Exercice 30-juin-25	Exercice 31-déc-24
ACTIVITE			
° Résultat net des sociétés intégrées		284	2 104
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		219	208
Variation des impôts différés		195	598
Plus et moins values de cession		-22	-198
° Incidence des changements d'interêts		0	0
Marge brute d'autofinance des sociétés intégrées		676	2 712
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	-15 231	5 545
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		56	45
° Incidence des changements d'interêts		0	0
° Incidence des variations de périmètre		0	0
Flux de trésorerie liés à l'activité		-14 499	8 302
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-97	-822
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		5	580
° Incidence des variations de périmètre		12	9
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-80	-233
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-311	-620
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-289	-432
° Autres mouvements		15	0
° Variation nette des comptes courants		38	29
° Emissions d'emprunts	6.2	18 350	14 518
° Remboursements d'emprunts	6.2	-8 435	-24 743
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		9 368	-11 248
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		21 561	24 740
° Trésorerie de clôture		16 350	21 561
Variation de trésorerie	6.3	-5 211	-3 179



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
Situation à la clôture 31/12/23	12 000	0	19 865	3 530	35 395	451
Affectation du résultat 2023			3 530	-3 530	0	0
Augmentation de capital par inc. réserves					0	0
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-619		-619	-433
Incidence des variations d'intérêts					0	0
Incidence des variations de périmètre					0	0
Résultat consolidé 2024				1 869	1 869	292
Autres			0		0	0
Situation à la clôture 31/12/24	12 000	0	22 776	1 869	36 645	310
Affectation du résultat 2024			1 869	-1 869	0	0
Augmentation de capital par inc. réserves					0	0
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-310		-310	-289
Incidence des variations d'intérêts					0	0
Incidence des variations de périmètre					0	0
Résultat consolidé 1S2025				260	260	43
Autres			-12		-12	
Situation au 30 juin 2025	12 000	0	24 323	260	36 583	64



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

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

Les comptes consolidés sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (A.N.C.) applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

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

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

Une seule société détenue à hauteur de 49% est consolidée par mise en équivalence (*cf. note 4.1.4*).

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

Mise en équivalence :

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

La contribution consolidée présentée selon la méthode de la mise en équivalence ne peut figurer que sur le poste « Quote-part des résultats des sociétés M.E. » en contre partie des titres inscrits à l'actif. Les analyses de variation des différents postes du compte de résultat (par ex. chiffre d'affaires, résultat d'exploitation ou résultat net des sociétés intégrées) devront tenir compte de cette présentation réglementaire.

Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition

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

Les acquisitions antérieures à 2010 ont donné lieu à constatation de 1 335 K€ d'écart d'acquisition. Ces écarts, amortis linéairement sur une période de 10 ans, ont une valeur nette comptable nulle depuis le 31 décembre 2010.

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



Note 1.2.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 30 juin 2025 et couvrent le premier semestre civil, tout comme ceux arrêtés au 30 juin 2024, et l'année civile pour ceux arrêtés au 31 décembre 2024.

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

Une situation intermédiaire au 30 juin a été établie pour chaque société consolidée.

1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures.

Ils sont déterminés par référence aux durées d'utilisation suivantes :

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

Note 1.3.2 - Immobilisations financières

Les participations acquises par le Groupe sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les titres mis en équivalence sont retraités sur la base des capitaux propres et du résultat net.

Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.

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

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

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

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

Cas particuliers des en cours de promotion immobilière

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

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



Note 1.3.5 - En-cours de production de services

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

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

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

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

Note 1.3.6 - Créances clients

Les créances clients sont valorisées à la valeur nominale.

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

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

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

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

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

La fiscalité latente a été retraitée selon la méthode du report variable au taux de 25%.

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

Le passif fiscal fait quant à lui référence au retraitement des frais financiers, stockés dans les comptes sociaux.

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

La note 4.1.10 chiffre le montant des retraitements.

Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance

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

Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités

Les excédents de trésorerie générés par les programmes immobiliers peuvent ponctuellement être placés sous forme de Compte A Terme.



Note 1.3.10 - Capitaux propres

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

Pour les sociétés commerciales en cas de contribution négative, les intérêts minoritaires sont plafonnés à hauteur de leurs obligations de couverture, l'excédent est imputé sur les intérêts majoritaires. Pour les sociétés de promotion, les engagements des associés ne sont pas limités. Ceci peut conduire à la reconnaissance de perte sur minoritaires.

Note 1.3.11 – Provisions et passif éventuel

Les provisions pour risques et charges sont déterminées selon les modalités de constitution et d'évaluation prescrites par la règlementation comptable de l'ANC 2014-03.

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

Les provisions pour risques intègrent aussi les indemnités de fin de carrière et des pertes à terminaison : lorsqu'un bilan financier d'une opération immobilière présente une perte future probable, cette dernière est obligatoirement reconnue dans son intégralité, sous forme de provision. A chaque inventaire, elle est ajustée selon la reconnaissance du résultat à l'avancement.

Des litiges indépendants devant le Conseil des Prud'hommes sont en cours avec des anciens salariés pour un passif éventuel de 480 K€.

Le Groupe considère que leur demande d'indemnisation est infondée. Aucune provision n'a été constatée à ce stade.

Note 1.3.12 - Intégration fiscale

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

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

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

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à l'enregistrement comptable des actes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de lots d'opérations immobilières.
Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.



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

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

Il s'agit principalement :

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

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

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

Note 1.3.15 - Réévaluation

L'ensemble des actifs et passifs figure dans les comptes consolidés à la valeur historique, aucun poste n'ayant subi de réévaluation à la juste valeur.

Note 1.3.16 - Méthodes comptables*a) Traitement des contrats de crédit-bail*

Les immobilisations significatives financées par crédit-bail sont présentées selon le règlement ANC 2020-01 :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

La préparation des états financiers requiert de la part de la Direction l'utilisation d'estimations et d'hypothèses notamment pour la détermination du budget prévisionnel des promotions immobilières. Ces estimations et hypothèses sont établies et revues de manière périodique sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres éléments jugés raisonnables.

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

c) Comptabilisation des engagements de retraite

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

Les hypothèses retenues au 30 juin 2025 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2024, âge de retraite 65-67 (taux plein), turn-over moyen, évolution des salaires de 1,4% inchangés, et taux d'actualisation de 3,45% (3,35% au 31/12/2024).

Elles intègrent les charges sociales.

Note 1.3.17 - Résultat par action

Le capital social la société Stradim Espace Finances S.A. est composé de 3 439 760 actions. Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilutif est équivalent au résultat par action.



PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**2.1 – PERIMETRE**

197 SOCIETES	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>					
SA STRADIM ESPACE FINANCES	353 683 469 000 38	ENTZHEIM (67)		Société mère	IG
<i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i>					
SARL ESPACE TRANSACTIONS	894 316 124 000 11	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SAS ESPACE FONCIER	402 526 099 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS ESPACE MAISON	403 600 265 000 74	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SAS ESPACE PARTICIPATIONS	394 541 932 000 31	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS ESPACE PROMOTION	395 203 995 000 59	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS HABITAT SERVICE PROMOTION	383 905 148 000 45	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS HABITAT SERVICES	344 346 176 000 52	TROYES (10)	99,20%	99,20%	IG
SAS MC BAT	382 139 178 000 75	NANTES (44)	99,88%	99,88%	IG
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCCV ACACIAS	909 098 451 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV AIGLON	891 687 329 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV BLEUET	917 652 935 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV BRUCHE	902 003 920 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CAPUCINE	910 413 111 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CARDO	883 975 005 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CECILE	888 144 458 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CEDRE	915 220 909 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CEPAGE	908 888 621 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CHATEAU	978 922 904 000 13	ENTZHEIM (67)	51%	51%	IG
SCCV CHENE	904 159 233 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CYGNE	881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV DAHLIA	922 898 242 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV DIAMANT	917 644 346 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV DU LION	523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV EMERAUDE	917 644 338 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ERABLE	922 898 259 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ERDRE	(1) 942 694 480 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV FERDINAND	952 392 488 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV GARE	912 160 900 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV GARONNE	909 361 065 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV GLAD	884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV GRAND LIEU	(1) 939 453 676 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV HAMEAU	918 996 638 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV HARMONIE	984 644 120 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV INDIGO	983 931 882 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV INDUSTRIE	(1) 944 815 091 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV IRIS	898 882 568 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ISSY	910 413 103 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JACINTHE	917 761 645 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JASMIN	908 391 220 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JEAN	878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JULES	915 163 687 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LAGON	918 795 774 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



197 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCCV LAVANDE	917 652 984 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LE PHARE	917 438 921 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LIBELLULE	908 391 212 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LOIRE	983 289 497 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LUCIEN	953 920 048 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LUCIOLE	915 220 958 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MAGNOLIA	910 413 095 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MARCHE	890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MERISIER	915 271 050 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MONTIGNY	884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MUGUET	883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV OCCITANIE	913 784 906 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ORANGE	897 540 944 00013	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PERLE	917 438 947 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PICASSO	912 863 735 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PIVOINE	977 824 580 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PLATANE	917 643 983 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRESIDENT	881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINCE	899 797 922 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINGY	953 221 066 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRISME	902 003 417 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV QUARTZ	918 795 782 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RHIN	904 604 121 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROI	883 720 591 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSE	953 698 370 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSIER	912 863 743 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUBIS	917 438 939 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUISEAUX	904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAPPHIR	917 644 353 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAULE	890 703 051 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SCHILLIK	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCCV SEINE	908 248 107 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV STANISLAS	980 128 649 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TERRASSES VAUBAN	979 891 785 000 29	ENTZHEIM (67)	80%	80%	IG
SCCV TREFLE	915 220 966 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TROIS FRONTIERES	902 350 750 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TULIPE	(1) 943 728 683 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TURQUOISE	917 700 254 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV UNION	883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV VENUS	899 351 811 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ZORN	904 603 909 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AFRIQUE	849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AZUR	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BALLON	833 638 117 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BOULEAU	877 635 516 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CAPELLA	833 456 841 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHALLENGE	848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



197 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	CHANTEREINE	844 276 600 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CSI ORME	830 300 901 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LA TOUR	442 949 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HORIZON	452 090 624 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES SABLES	450 892 138 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CANAL	802 008 243 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CHANOINE	530 222 637 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU MOULIN	454 045 261 000 20	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	EQUALITE	453 032 880 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	EUREKA	853 308 708 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FEUILLAGE	832 960 181 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FOCH	818 610 800 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GREEN GARDEN	750 755 258 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GRENADE	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI	LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA PASSERELLE	820 914 844 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA RENAISSANCE	534 504 964 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA SOURCE	524 149 499 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA VILLE ROSE	531 147 585 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE PRIERE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE SQUARE DU CHATEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ORANGERIE	830 572 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC	833 634 058 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLAINE	829 000 249 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale



197 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	PLEIN CIEL	794 881 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RUCHE	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	TOURNESOL	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VAUBAN	852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ACADEMIE	850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	AMBRE	977 824 184 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ART	987 758 760 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CASTELET	884 203 225 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CHAPELLE	878 137 603 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	COLETTE	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	COMMERCE	883 425 779 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CONTADES	(1) 942 018 748 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DOMAINE	978 518 892 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DUNE	(1) 939 555 355 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	FABRIQUE	918 455 361 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	FLOCON	881 928 931 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	FRONTON	881 895 460 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	GUTENBERG	911 962 231 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	HETRE	918 280 702 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	JUIN	879 451 466 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES ECRIVAINS	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES POTIERS	451 565 287 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES REMPARTS	437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	MALTERIE	880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	NOYER	911 960 912 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ORGE	890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ROSACE	950 910 687 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ROSEAU	883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SALINE	877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SUREAU	949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	TERROIR	907 952 329 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VALLEE	919 126 813 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



197 SOCIETES (suite et fin)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SNC	VICTOIRE	839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VILLAGE	499 012 573 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
<i>Sociétés de gestion</i>						
SCI	14 JUILLET	491 709 150 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	12 AVENUE DES VOSGES	395 279 771 000 20	ENTZHEIM (67)	99,96%	99,96%	IG
SCI	STRADIM SIEGE	480 473 503 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	TROYES SIEGE	491 709 606 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale

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



2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION

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

2.3 - EXCLUSION

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

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

2 SOCIETES	% Contrôle	SIRET	SIEGE SOCIAL	Capitaux propres 30-juin-25 en K€	Résultat au 30-juin-25 en K€
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	2	0
SCI STRASBOURG-STARLETTE	1	801 179 987 000 12	NEUILLY s/ SEINE(92)	-498	-497

Les pertes sont reconnues dans les comptes sociaux des associés.



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

Six sociétés civiles de promotion ont été créées ou rachetées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre. Trente sociétés civiles ayant prononcé leur dissolution ou radiées sur la période ont été sorties du périmètre. Ces sociétés avaient réalisé leur objet social.

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

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV	GRAND LIEU	(1) 939 453 676 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ERDRE	(1) 942 694 480 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	TULIPE	(1) 943 728 683 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	INDUSTRIE	(1) 944 815 091 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DUNE	(1) 939 555 355 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CONTADES	(1) 942 018 748 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

Sorties de périmètre suite aux dissolutions ou radiations :

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCI	BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'ARCHE	531 147 577 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HERMITAGE	477 956 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES TILLEULS	523 528 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG



		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCI	LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 221 sociétés à 197 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

Concernant les sociétés consolidées, aucune prise de participation complémentaire ni aucune cession partielle n'est intervenue modifiant les pourcentages d'intérêts antérieurs.

3.2 - Informations relatives aux changements comptables

Note 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2025 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation.

A compter du 01 janvier 2025, les comptes de transfert de charges étant interdits, les opérations comptables concernées sont désormais imputées au crédit de compte de charges dédiés.

Note 3.2.2 – Changement de méthode comptable

Il n'y a pas de changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 30 juin 2025 et ceux du 31 décembre 2024.



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

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

4.1 - POSTES DU BILAN

Note 4.1.1 - Actif immobilisé

ACTIF IMMOBILISE	Valeur brute 31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Virement poste à poste	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 30/06/2025
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0					1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	284	0	0	0	0	0	284
Licences	254						254
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0						0
Immos. Incorp. En cours	0						0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 236	6	0	0	0	0	6 242
Terrain	563						563
Construction	4 362						4 362
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	1 259	6					1 265
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	286	91	-65	0	0	48	360
Titres de participations	2	12	- 60			48	2
Autres titres immobilisés	15						15
Créances sur participations	163	71					234
Dépôts et cautionnements	106	8	- 5				109
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	58		-38				20
TOTAUX	8 582	97	-103			0	48
							8 624

Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants au 31/12/2024	Dotations	Reprises	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2025
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	216	14	0		0	230
Licences	216	14				230
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 248	90	0		0	4 338
Construction	3 236	46				3 282
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	960	44				1 004
TOTAUX	6 182	104	0		0	6 286

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	104
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	104



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants			Variation pérимètre ou ME	Montants brut au 30/06/2025	Prov.	Montants nets au 30/06/2025	Montants nets au 31/12/2024
	brut au 31/12/2024	Création Acquisition	Cession Liquidation					
<i>6 Sociétés créées durant la période et consolidées</i>								
SCCV GRAND LIEU	2		-2	0			0	0
SCCV ERDRE	2		-2	0			0	0
SCCV TULIPE	2		-2	0			0	0
SCCV INDUSTRIE	2		-2	0			0	0
SNC DUNE	2		-2	0			0	0
SNC CONTADES	2		-2	0			0	0
<i>30 Sociétés consolidées au B.O. radiées en cours de période</i>								
SCI BOURGEOIS		-2	2					0
SCI CERISE		-2	2					0
SCI CHÂTEAU SAINT JEAN		-2	2					0
SCI COLOMBAGE		-2	2					0
SCI DE L'ARCHE		-2	2					0
SCI DE L'HERMITAGE		-2	2					0
SCI DE LITTRE		-2	2					0
SCI DES TILLEULS		-2	2					0
SCI HIRONDELLE		-2	2					0
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE		-2	2					0
SCI LA CHARTREUSE		-1	1					0
SCI L'AMANDIER		-2	2					0
SCI LE MUSICIEN		-2	2					0
SCI LE VAL FLEURI		-2	2					0
SCI LES BLES		-2	2					0
SCI LIBERTE		-2	2					0
SCI PECHEUR		-2	2					0
SCI PETIT PRINCE		-2	2					0
SCI PLAGE		-2	2					0
SCI STRASBOURG		-2	2					0
SCI VOSGES		-2	2					0
SCI VOYAGE		-2	2					0
SNC BELLEVUE		-2	2					0
SNC BICHE		-2	2					0
SNC CAMPAGNE		-2	2					0
SNC ILL		-2	2					0
SNC LES FLEURS		-2	2					0
SNC PENSEE		-2	2					0
SNC SOLEIL		-2	2					0
SNC TOURTERELLE		-2	2					0
<i>Société non consolidée du fait de sa participation</i>								
SCI STRASBOURG-STARLETTE	0				0		0	0
<i>Société non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i>								
SCI MADELEINE	2				2		2	2
TOTAUX	2	12	-59	47	2	0	2	2

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



Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

SOCIETES INTEGREES PAR MIS EN EQUIVALENCE	% de contrôle	% de d'intérêt	Capitaux Propres juin-25	dont Résultat net juin-25	Capitaux Propres nov-24	dont Résultat nov-24
SCCV SCHILLIK	49%	50%	40	38	116	115
Résultats mis en équivalence				19		58

Données sociales au 30/06/25	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCCV SCHILLIK	0	22	0	8

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au 30/06/2025	Dépréciation	Montants nets au 30/06/2025	Montants nets au 31/12/2024
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	139 846	5 176	134 670	123 038
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	136 319	3 894	132 425	120 911
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	36	168	168
Prestations de services	3 323	1 246	2 077	1 959
STOCK DE MARCHANDISES	4 110	1 152	2 958	2 364
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	9	2	7	9
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
Total des stocks	143 965	6 330	137 635	125 411

(1) Selon l'application de la méthode comptable de l'avancement, les lots achevés non vendus des bâtiments partiellement livrés demeurent inscrits en « stock d'en-cours de promotion immobilière » tant que le bâtiment n'est pas qualifié « d'achevé ». Ainsi, le stock valorisé en produit finis correspond donc uniquement à des lots accessoires invendus, tels garages ou parkings de bâtiments dont l'intégralité des lots principaux ont été commercialisés et livrés.



Note 4.1.6 - Créances

CREANCES	Montants bruts au	Dépréciation	Montants	Échéances	
	30/06/2025		30/06/2025	à - 1 an	à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	344	0	344	234	110
Créances rattachées à des participations	234		234	234	
Dépôts et cautionnements	110		110		110
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	51 769	117	51 652	51 625	144
Créances clients	51 769	117	51 652	51 625	144
AUTRES CREANCES	17 681	0	17 681	17 681	0
Avances et acomptes	1 718		1 718	1 718	
Créances sociales	15		15	15	
Impôt sur les sociétés	78		78	78	
Impôt différé net	0		0	0	0
Autres créances fiscales (hors IS)	15 772		15 772	15 772	
Groupe et associés	2		2	2	
Débiteurs divers	96		96	96	
COMPTES DE REGULARISATION	409		409	409	
Charges constatés d'avance	409		409	409	
TOTAUX	70 203	117	70 086	69 949	254
CREANCES	Montants bruts au	Dépréciation	Montants	Échéances	
	31/12/2024		31/12/2024	à - 1 an	à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	269	0	269	163	106
Créances rattachées à des participations	163		163	163	
Dépôts et cautionnements	106		106		106
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	66 972	120	66 852	66 828	144
Créances clients	66 972	120	66 852	66 828	144
AUTRES CREANCES	15 488	0	15 488	15 221	267
Avances et acomptes	793		793	793	
Créances sociales	10		10	10	
Impôt sur les sociétés	444		444	444	
Impôt différé net	16		16	- 251	267
Autres créances fiscales (hors IS)	14 117		14 117	14 117	
Groupe et associés	1		1	1	
Débiteurs divers	107		107	107	
COMPTES DE REGULARISATION	439		439	439	
Charges constatés d'avance	439		439	439	
TOTAUX	83 168	120	83 048	82 651	517



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 30/06/2025	au 31/12/2024
FRAIS GENERAUX	409	439
<hr/>		

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 30/06/2025	au 31/12/2024
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	17 825	22 791
TOTAUX	17 825	22 791

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2025
PROVISIONS	1 736	245	-130	0	0	3	1 854
Indemnités de Fin de Carrières	1 071	40	0				1 111
Situations nettes des filiales non conso.	0		-3			3	0
Terminaison chantier	599	203	-127				675
Autres provisions	66	2					68
Titres mis en équivalence	0						0
DEPRECATIONS	6 602	2 477	-2 627	-4	0	0	6 448
Immobilisations incorporelles							0
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							0
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							0
<i>Encours Promotion & Prestations EC</i>	5 256	2 427	-2 506				5 177
<i>Marchands de biens</i>	1 223	50	-121				1 152
<i>Autres stocks</i>	3	0	0				3
Créances clients	120	0		-4			116
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	8 338	2 722	-2 757	-4	0	3	8 302

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	2 722	-2 761
Exploitation	2 722	-2 758
Financier	0	-3
Exceptionnel	0	0



Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats

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

	Ent intégrées	au 30/06/25 Stes ME	Total	au 31-déc-24
Résultat net des entreprises intégrées	284	19	303	2 161
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-27	0	-27	-274
Impôt différé	-195		-195	-598
Charge d'impôt constatée	-222	0	-222	-872
Résultat avant impôt	506	19	525	3 033
Charge d'impôt théorique à 25%	-127	-5	-132	-758
Charges définitivement non déductibles	-108		-108	-135
Produits définitivement non imposables	0		0	0
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	13		13	72
Fiscalisation résultats ME non reclassée	-5	5	0	0
Crédit d'impôt et Cont. Additionnelle - Rappel d'IS	0		0	-63
Report variable des impôts différés	0		0	0
Levée option des crédits baux immobiliers	5		5	12
Charge d'impôt constatée	-222	0	-222	-872

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 25%, comme en 2024.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2024
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	862	1 001
Marges internes en stock	415	584
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	278	268
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	169	149
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	1 041	985
Décalages temporaires		
Stock de frais financiers	894	833
Amortissements dérogatoires	0	0
Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement	0	0
Crédit bail	147	152
IMPOTS DIFFERES NETS	-179	16
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (charge)	-195	

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



Note 4.1.11 - Emprunts et dettes

Le Groupe possède des dettes libellées exclusivement en euros.

Les opérations de Promotion Construction sont partiellement financées par des crédits d'accompagnements propres (crédit terrain puis crédit construction) ou des emprunts à court et moyen terme.

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

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

a) Emprunts et dettes par échéances

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

De nouveaux PGE pour un montant de 8 Me ont été accordés fin 2023 au Groupe. Les options d'étalement sur 5 ans avec un différé de deux ans, ont été levées.

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

	Montants 30/06/2025	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
EMPRUNTS	14 163	1 825	8 966	0
Emprunts sur actifs immobilisés	1 179	254	925	0
Prêts Garantis par l'Etat	9 612	1 571	8 041	0
Prêts finançant des Op immobilier à C et MT	3 372	(1)	(1)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾</i>	55 482	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES				
	41 136	41 136		
AUTRES DETTES				
DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 135	1 135		
AVANCES & ACOMPTE RECUS	26	26		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 145	2 145		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Dettes fiscales (hors IS)	9 917	9 917		
CREDITEURS DIVERS	33	33		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE				
	64 823	64 823		
TOTAUX	188 860			



	Montants 31/12/2024	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
EMPRUNTS	13 090	1 965	9 705	69
Emprunts sur actifs immobilisés	1 306	254	983	69
Prêts Garantis par l'Etat	10 433	1 711	8 722	0
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	1 351	(1)	(1)	
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾	46 393	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	41 837	41 837		
AUTRES DETTES	17 147	17 147		
DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 098	1 098		
AVANCES & ACOMPTE RECUS	240	240		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 499	2 499		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Dettes fiscales (hors IS)	13 254	13 254		
CREDITEURS DIVERS	56	56		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	76 224	76 224		
TOTAUX	194 691			

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

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

	Montants au 31/12/2024	Souscription	Rembours.	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2025
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT					
EMPRUNTS	13 090	2 021	-948	0	14 163
Emprunts sur actifs immobilisés	1 306	0	-127		1 179
Prêts Garantis par l'Etat	10 433	0	-821		9 612
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	1 351	2 021	0		3 372
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.	46 393	16 592	-7 503	0	55 482
Concours bancaires courants (C.B.C)	1 229	263	-17		1 475
Crédit d'accompagnement d'opérations	45 164	16 329	-7 486		54 007
de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾					
DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 098	313	-276	0	1 135
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	934	310	-180		1 064
Comptes courants d'associés des filiales	164	3	-96		71
TOTAUX	60 581	18 926	-8 727	0	70 780

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



Note 4.1.12 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés et reçus

ENGAGEMENTS DONNES	Montants	Montants		
	détails	au 30/06/25	détails	au 31/12/24
Cautions :		16 648		14 118
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	16 648		14 118	
aux concours bancaires des filiales	0		0	
à des financements de travaux d'aménagement	0		0	
à des financements de biens d'équipement	0		0	
Nantissements de fonds de commerce	0		0	
Gages sur des financements de biens d'équipement	139		139	
Cession Daily en garantie d'un crédit promotion	0		0	
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier	1 740		1 740	
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives	45 972		46 460	
Engagement d'acquisition de terrain réciproque	0		0	
ENGAGEMENTS RECUS	Montants	Montants		
	au 30/06/25	au 31/12/24		
Promesses de vente de terrain à bâtir	34 651	38 083		
Engagement de vente de terrain réciproque	0	0		
DETTES GARANTIES PAR DES SURETÉS REELLES	Montants	Montants		
	au 30/06/25	au 31/12/24		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 032	1 135		
Crédit d'accompagnement des promotions ⁽¹⁾	48 639	42 390		

(1) Engagements donnés sur les crédits de promotion (Hypothèques)

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

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

Ainsi nos engagements sont réduits au fur et à mesure de l'avancement des actes notariés signés. Ces éléments étant en mouvement permanent et les informations difficiles à obtenir auprès des multiples intervenants (banques, notaires, greffes ...), le montant maximum des engagements donnés hors frais accessoires est le solde du crédit à l'inventaire du 31 décembre.



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

	Montants	Montants
	30-juin-25	31-déc-24
Valeur d'origine	1 135	1 182
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	457	176
dotation de l'exercice	122	228
Valeur résiduelle	175	181
Valeur nette comptable	731	959
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	552	263
Redevances de l'exercice	143	346
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	279	305
à plus d'un an et cinq ans au plus	332	593
à plus de cinq ans	-	-
Montant pris en charge dans l'exercice :	143	346
Redevance de location avec option d'achat	143	346



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT**Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité**

	IS 2025	IS 2024	Année 2024
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	48 965	54 602	116 027
HONORAIRES	370	315	910
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	427	743	1 017
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	49 762	55 660	117 954

Note 4.2.2 - Achats consommés

	Montants au 30/06/2025	Montants au 30/06/2024	Montants au 31/12/2024
Production stockée	-11 551	619	4 689
Achats consommés	48 985	43 031	86 432
Variation de stocks de marchandises	- 521	73	358
Achats de marchandises	1 068	417	417
Achats matières premières et autres appro.	0	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0	0
Sous traitance travaux	48 205	42 301	85 179
Achats non stockés, matériel et fournitures	233	240	478
Autres services extérieurs	3 029	2 801	6 662
Personnel extérieur à l'entreprise	3	0	3
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	544	483	1 455
Publicité, publications, relations publiques	1 376	1 357	2 669
Déplacement, missions & réceptions	107	117	250
Frais postaux & télécommunications	92	90	199
Services bancaires & assimilés	868	733	2 051
Autres services - Divers	39	21	35
Services extérieurs	1 317	1 307	2 555
Sous traitance générale	0	0	0
Locations immobilières	111	120	284
Locations	481	472	908
Charges locatives et de copropriété	213	174	320
Entretiens et réparations	350	320	644
Primes d'assurance	136	227	370
Etudes et recherches	0	0	0
Services extérieurs - divers	26	- 6	29
ACHATS CONSOMMES	41 780	47 758	100 338



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 30/06/2025	au 30/06/2024	au 31/12/2024
Charges de personnel	7 288	7 604	14 751
Salaires et traitements	5 089	5 363	10 427
Charges sociales	2 199	2 241	4 324
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	136	133	132
dont cadres	41	40	39

Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants	Montants	Montants	Renvoi aux notes
	au 30/06/2025	au 30/06/2024	au 31/12/2024	
Stocks	2 627	2 841	3 515	
Autres actifs circulants	4	12	79	
Provision risques et charges exploitation	127	125	276	
Provision risques et charges exploitation (IFC)	0	60	99	
Provision risques et charges financières	3	0	0	
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	0	
Total	2 761	3 038	3 969	4.1.9
dont exploitation	2 758	3 038	3 969	
dont financières	3	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	0	4.2.6
Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants	Montants	Montants	Renvoi aux notes
	au 30/06/2025	au 30/06/2024	au 31/12/2024	
Amortissements immobilisation incorporelles	13	17	44	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	91	77	161	"
Dépréciation des immobilisations	0	2 158	0	
Dépréciation des stocks	2 477	32	3 009	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	0	0	17	"
Provision risques et charges exploitation	205	208	377	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	40	0	0	"
Provision risques et charges financières	0	0	0	"
Total	2 826	2 492	3 608	
dont exploitation	2 826	2 492	3 608	
dont financières	0	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 30/06/2025	Montants au 30/06/2024	Montants au 31/12/2024
RESULTAT NET FINANCIER			
Revenus nets de participations	11	0	-4
Intérêts sur créances commerciales	0	0	0
Intérêts et charges assimilées			
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-212	-260	-402
<i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i>	-148	-114	-198
<i>sur crédits baux</i>	0	0	0
Dotations aux provisions			
Reprises de provisions	3		
Autres produits et charges	38	64	108
RESULTAT FINANCIER	-308	-310	-496
* Charges financières intégrées au coût de production	1 012	1 464	2 717

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

Au 30 juin 2025, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 2,56% du stock d'en-cours « Promotion », contre 2,73 % au 31 décembre 2024.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 30/06/2025	Montants au 30/06/2024	Montants au 31/12/2024
PRODUITS EXCEPTIONNEL			
Opération de gestion	22	530	579
Opération en capital			
<i>Cession d'actif incorporel</i>			
<i>Cession d'actif corporel</i>	22	530	579
<i>Cessions de titres de participations</i>	0	0	0
<i>Autres</i>	0	0	0
Autres reprises exceptionnelles	0	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	-371	-382
Opération de gestion			
Opération en capital			
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	0	0	0
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>	0	-371	-382
<i>VNC des titres cédés</i>	0	0	0
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	0	0	0
Dotations aux provisions exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL	22	159	197
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	16	117	145



PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS***5.1 - Information sectorielle***

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

Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé

Répartition géographique par zone d'influence 1er Semestre 2025	Grand Est	Pays de la Loire	Île de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	34 464	3 672	9 864	965	48 965
HONORAIRES	233	4	133		370
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	427				427
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 1 S 2025	35 124	3 676	9 997	965	49 762

Répartition géographique par zone d'influence 1er Semestre 2024	Grand Est	Pays de la Loire	Île de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	40 577	4 607	8 022	1 396	54 602
HONORAIRES	205		94	16	315
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	743				743
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 1 S 2024	41 525	4 607	8 116	1 412	55 660

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Île de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 1s2025	-244	528	777	- 269	792
RESULTAT D'EXPLOITATION 1s2024	1 093	516	104	- 448	1 265

Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	Île de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
EFFECTIF au 30-06-2025	103	9	19	5	136
<i>dont cadres</i>	32	3	4	2	41
EFFECTIF au 31-12-2024	101	9	18	4	132
<i>dont cadres</i>	32	2	3	2	39



Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

ACTIF IMMOBILISE BRUT	Grand Est	Pays de la Loire	Île de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition ⁽¹⁾	1 718				1 718
Immobilisations incorporelles	242	2	10	31	285
Immobilisations corporelles	4 978	120	1 014	129	6 241
Immobilisations financières	342	9	6	3	360
Titres mis en équivalence	20				20
TOTAL ACTIF 06-2025	7 300	131	1 030	163	8 624
TOTAL ACTIF 12-2024	7 258	131	1 030	163	8 582

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

*5.2 - Autres informations*Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènements post-clôture d'importance significative qui n'ont donné lieu à un enregistrement au bilan et au compte de résultat du 30 juin 2025.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	30-juin-25 6 mois	% CA	30-juin-24 6 mois	% CA	31-déc-24 12 mois	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	49 762		55 660		117 954	
Production stockée	11 551		- 618		- 4 689	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	61 313		55 042		113 265	
Coût d'achat des marchandises vendues	- 48 752		- 42 790		- 85 953	
MARGE BRUTE	12 561	25,2%	12 252	22,0%	27 312	23,2%
Consommations en provenance de tiers	- 4 578		- 4 348		- 9 695	
VALEUR AJOUTEE	7 983	16,0%	7 904	14,2%	17 617	14,9%
Subventions d'exploitation	3		4		7	
Impôts, taxes et versements assimilés	- 220		- 209		- 805	
Charges de personnel	- 7 288		- 7 604		- 14 751	
Transferts de charges	0		178		355	
Autres produits	502		562		707	
Autres charges	- 119		- 116		- 236	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	861	1,7%	719	1,3%	2 894	2,5%
Reprise de provisions	2 757		3 039		3 969	
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 2 826		- 2 493		- 3 610	
RESULTAT EXPLOITATION	792	1,6%	1 265	2,3%	3 253	2,8%
RESULTAT FINANCIER	- 307		- 311		- 494	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	485	1,0%	954	1,7%	2 759	2,3%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	22		159		198	
Impôt sur les bénéfices	- 27		0		- 255	
Impôts différés	- 195		- 402		- 598	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	285		711		2 104	
Résultat sociétés MEQ	19		68		57	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	304	0,6%	779	1,4%	2 161	1,8%
Part du groupe	261		604		1 869	
Part des minoritaires	43		175		292	
Produits de cession d'éléments d'actif	22		530		580	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	0		- 371		- 382	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	22		159		198	

Note 5.2.3 - Transactions avec les parties liées

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



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

Le tableau est présenté en page 6.

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

	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2024
Stocks et encours	- 12 222	4 241
Créances clients et comptes rattachés	15 199	5 884
Créances sociales et fiscales	- 1 294	- 1 122
Autres créances	- 915	- 349
Charges constatées d'avance	30	13
Fournisseurs et comptes rattachés	- 702	- 3 076
Dettes sociales et fiscales	- 3 691	- 182
Autres dettes	- 234	0
Produits constatés d'avance	- 11 401	136
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-15 230	5 545

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

Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières

	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2024
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	0	115
sur Opérations Immobilières	2 021	0
Autres Emprunts	0	868
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	16 329	13 535
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	18 350	14 518
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat	- 822	- 1 626
sur Opérations Immobilières	0	- 1 820
Autres Emprunts	- 127	- 547
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	0
Diminution nette des crédits d'accompagnements	- 7 487	- 20 751
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-8 436	-24 744

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



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

	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	17 825	22 791	24 779
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	1 475	1 229	39
TRESORERIE NETTE	16 350	21 562	24 740
Variation nette de la trésorerie	- 5 212	- 3 178	





Terrasses Zenith

67200 Strasbourg

Stradim®



Siège du Groupe Stradim - 3 rue Pégase - Aéroparc de Strasbourg - 67960 Entzheim
03 88 15 40 50 - accueil@stradim.fr - www.stradim.fr

ALSACE
Agence de Haguenau
6 rue de la Moder
67500 Haguenau
03 88 73 10 55

ALSACE
Agence de Mulhouse
3 rue Lefebvre
68100 Mulhouse
03 89 66 03 20

ALSACE
Agence de Strasbourg
3 rue Pégase
67960 Entzheim
03 88 32 62 11

CHAMPAGNE
Agence de Troyes
57 bis boulevard du 14 juillet
10000 Troyes
03 25 83 12 12

ÎLE-DE-FRANCE
Agence de Melun
24 place Saint-Jean
77000 Melun
01 60 66 23 20

LORRAINE
Agence de Metz
70 rue aux Arènes
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE
Agence de Nancy
40 Bd d'Austrasie
54000 Nancy
03 83 98 05 57

OCCITANIE
Agence de Toulouse
3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 36 53 65

PAYS DE LA LOIRE
Agence de Nantes
29 boulevard Guist'hau
44000 Nantes
02 40 72 55 84