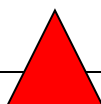


# *Stradim*<sup>®</sup>



## **Comptes consolidés au 31 décembre 2024**

# ***Stradim - Espace Finances S.A.***



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

**Période de 12 mois  
du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024**



## SOMMAIRE

<b>BILAN CONSOLIDE .....</b>	<b>4</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>6</b>
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>7</b>
<b>ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION.....</b>	<b>8</b>
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
<b>1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION .....</b>	<b>9</b>
Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles .....	9
Note 1.3.2 - Immobilisations financières.....	9
Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants .....	9
Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens .....	9
Note 1.3.5 - En-cours de production de services .....	10
Note 1.3.6 - Créances clients.....	10
Note 1.3.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé.....	10
Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance .....	10
Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités.....	10
Note 1.3.10 - Capitaux propres .....	11
Note 1.3.11 – Provisions 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
<b>PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION ..</b>	<b>14</b>
<b>2.1 – PERIMETRE.....</b>	<b>14</b>
<b>2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>19</b>
<b>2.3 - EXCLUSION .....</b>	<b>19</b>



<b>PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES</b>	<b>20</b>
<b>3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts</b>	<b>20</b>
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	20
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	20
<b>3.2 - Informations relatives aux changements comptables</b>	<b>20</b>
Note 3.2.1 - Changement de présentation	20
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	20
<b>PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS</b>	<b>21</b>
<b>4.1 - POSTES DU BILAN</b>	<b>21</b>
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	21
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	21
Note 4.1.3 - Titres de participations	22
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	23
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	23
Note 4.1.6 - Créances	24
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	25
Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	25
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	25
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	26
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	27
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan	29
<b>4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>31</b>
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	31
Note 4.2.2 - Achats consommés	31
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	32
Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision	32
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	33
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	33
<b>PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>34</b>
<b>5.1 - Information sectorielle</b>	<b>34</b>
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	34
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	34
Note 5.1.3 - Effectifs	34
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	35
<b>5.2 - Autres informations</b>	<b>35</b>
Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture	35
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	36
Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes	37
Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées	37
<b>PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX</b>	<b>38</b>
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.	Exercice 31-déc-24	Exercice 31-déc-23	Renvoi aux notes annexes
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>8 582 957</b>	<b>6 182 343</b>	<b>2 400 614</b>	<b>2 163 776</b>	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	284 784	216 367	68 417	112 752	
Immobilisations corporelles	6 235 544	4 247 712	1 987 832	1 759 651	
Immobilisations financières	286 558		286 558	245 084	
Titres mis en équivalence	57 807		57 807	46 289	4.1.4
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>237 582 145</b>	<b>6 601 361</b>	<b>230 980 784</b>	<b>242 233 772</b>	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	128 293 148	5 255 486	123 037 662	126 529 620	
Marchands de biens	3 588 360	1 223 551	2 364 809	3 074 400	
Autres stocks	10 768	2 083	8 685	47 867	
Clients et comptes rattachés	66 972 049	120 241	66 851 808	72 735 779	4.1.6
Autres créances	15 487 811		15 487 811	14 614 539	
Charges constatées d'avance	439 493		439 493	452 602	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	22 790 516		22 790 516	24 778 965	4.1.8
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>246 165 102</b>	<b>12 783 704</b>	<b>233 381 398</b>	<b>244 397 548</b>	

	Exercice 31-déc-24	Exercice 31-déc-23	
<b>CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)</b>	<b>36 645 274</b>	<b>35 395 125</b>	p.7
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes	0	0	
Réserves	22 775 956	19 864 958	
Résultat consolidé	1 869 318	3 530 167	
INTERETS MINORITAIRES	310 237	450 603	1.3.10
IMPOTS DIFFERES	0	0	4.1.10
PROVISIONS	1 735 974	1 733 764	4.1.9
<b>DETTES</b>	<b>194 689 913</b>	<b>206 818 056</b>	4.1.11
Emprunts et dettes financières			
Dettes financières long terme & autres emprunts	1 305 351	984 530	
Dettes financières garanties par l'Etat	10 433 036	11 944 338	
Dettes financières sur opérations immobilières	1 351 989	3 171 508	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires	46 393 752	52 419 022	
Fournisseurs et comptes rattachés	41 837 069	44 913 464	
Autres dettes	17 144 865	17 297 823	
Produits constatés d'avance	76 223 851	76 087 371	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>233 381 398</b>	<b>244 397 548</b>	



**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	<b>Exercice 31-déc-24 12 mois</b>	<b>Exercice 31-déc-23 12 mois</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	4.2.1	<b>117 954 066</b>	<b>135 398 805</b>
Subvention d'exploitation		7 000	29 000
Autres produits d'exploitation		706 596	35 490
Achats consommés	4.2.2	-100 337 873	-114 577 364
Charges de personnel	4.2.3	-14 751 403	-14 073 747
Autres charges d'exploitation		-236 318	-177 431
Impôts et taxes		-805 005	-670 531
Reprises de provisions	4.2.4	3 969 379	4 225 771
Transferts de charges		355 984	297 444
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-3 609 436	-5 042 548
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	5.1.2	<b>3 252 990</b>	<b>5 444 889</b>
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	-494 425	-255 439
<b>RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES</b>		<b>2 758 565</b>	<b>5 189 450</b>
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	197 588	6 672
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-254 835	-820 363
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	-597 701	-458 775
<b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES</b>		<b>2 103 617</b>	<b>3 916 984</b>
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	57 316	45 798
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>		<b>2 160 933</b>	<b>3 962 782</b>
Intérêts minoritaires	1.3.10	291 615	432 614
<b>RESULTAT NET (Part Groupe)</b>		<b>1 869 318</b>	<b>3 530 168</b>
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	0,54	1,03
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3 439 760



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

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	<b>Exercice 30-déc-24</b>	<b>Exercice 31-déc-23</b>
<b>ACTIVITE</b>			
° <b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		2 104	3 917
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		208	-41
Variation des impôts différés		598	459
Plus et moins values de cession		-198	-7
° Incidence des changements d'intérêts		0	0
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>		<b>2 712</b>	<b>4 328</b>
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	5 545	-7 235
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		45	273
° Incidence des changements d'intérêts		0	0
° Incidence des variations de périmètre		0	0
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		<b>8 302</b>	<b>-2 634</b>
<b>INVESTISSEMENTS</b>			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-822	-359
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		580	73
° Incidence des variations de périmètre		9	0
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>-233</b>	<b>-286</b>
<b>FINANCEMENT</b>			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-620	-1 307
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-432	-1 201
° Autres mouvements		0	-5
° Variation nette des comptes courants		29	-1 221
° Emissions d'emprunts	6.2	14 518	29 841
° Remboursements d'emprunts	6.2	-24 743	-23 105
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>-11 248</b>	<b>3 002</b>
<b>TRESORERIE</b>			
° Trésorerie d'ouverture		24 740	24 658
° Trésorerie de clôture		21 561	24 740
<b>Variation de trésorerie</b>	6.3	<b>-3 179</b>	<b>82</b>



**VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**  
(en milliers d'euros)

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
<b>Situation à la clôture 31/12/22</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>17 151</b>	<b>4 027</b>	<b>33 178</b>	<b>1 218</b>
Affectation du résultat 2022			4 027	-4 027	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-1 308		-1 308	-1 200
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2023				3 530	3 530	433
Autres			-5		-5	
<b>Situation à la clôture 31/12/23</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>19 865</b>	<b>3 530</b>	<b>35 395</b>	<b>451</b>
Affectation du résultat 2023			3 530	-3 530	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-619		-619	-433
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2024				1 869	1 869	292
Autres			0		0	
<b>Situation à la clôture 31/12/24</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>22 776</b>	<b>1 869</b>	<b>36 645</b>	<b>310</b>





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

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

Les comptes consolidés sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (A.N.C.) applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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 survalueur a dû être retraitée dans les comptes consolidés.

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

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



Note 1.2.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre 2024 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2023.

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.

### 1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures.

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

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

Note 1.3.2 - Immobilisations financières

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

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

Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.

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

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

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

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

Cas particuliers des en cours de promotion immobilière

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

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



*Note 1.3.5 - En-cours de production de services*

Il s'agit de frais internes engagés par les sociétés réalisant des études de conception préalables aux démarrages des opérations immobilières.  
Ces prestations en cours sont évaluées sur la base des budgets propres à chaque opération.

Une dépréciation des stocks de prestations en cours est constatée pour les opérations dont la réalisation est incertaine à la date de clôture.  
Aucune opération n'a été abandonnée entre la date de clôture et la date de l'arrêté des comptes, entraînant la perte d'actifs inscrits à la clôture.

*Note 1.3.6 - Créances clients*

Les créances clients sont valorisées à la valeur nominale.  
Une dépréciation est pratiquée lorsqu'un risque de non-recouvrement a été décelé.

*Cas particulier des opérations immobilières vendues en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.)*  
Les appels de fonds s'effectuent conformément à la réglementation en vigueur, au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Ainsi figurent à l'actif, les appels de fonds non exigibles selon les stades techniques constatés.  
Le notaire rédacteur des actes devant s'assurer de la qualité de l'acquéreur, ces créances ne sont normalement pas susceptibles d'être dépréciées.

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

La fiscalité latente a été retraitée selon la méthode du report variable au taux de 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 passif a été opérée entre les sociétés intégrées fiscalement.  
La note 4.1.10 chiffre le montant des retraitements.

*Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance*

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

*Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités*

Les excédents de trésorerie générés par les programmes immobiliers peuvent ponctuellement être placés sous forme de 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 réglementation 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<sup>er</sup> 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 31 décembre 2024 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 3,35% (3,17% au 31/12/2023).

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

221 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	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	HAMEAU	918 996 638 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	HARMONIE	(1) 984 644 120 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	INDIGO	(1) 983 931 882 000 10	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	(2) 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
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

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

IG = Intégration Globale

(2) SNC transformée en SCCV au cours de la période



221 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCCV LOIRE (1)	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 RUISSEAUX	904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAPHIR	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 (1)	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 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 (2)	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 BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CAPELLA	833 456 841 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHALLENGE	848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHANTEREINE	844 276 600 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

(2) SNC transformée en SCCV au cours de la période

ME = Mise en Equivalence





221 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CSI ORME	830 300 901 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LA TOUR	442 949 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'ARCHE	531 147 577 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HERMITAGE	477 956 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HORIZON	452 090 624 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES SABLES	450 892 138 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES TILLEULS	523 528 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CANAL	802 008 243 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CHANOINE	530 222 637 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU MOULIN	454 045 261 000 20	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	EGALITE	453 032 880 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	EUREKA	853 308 708 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FEUILLAGE	832 960 181 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FOCH	818 610 800 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GREEN GARDEN	750 755 258 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GRENAT	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA 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	L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



221 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
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 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 PLAGES	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLAINE	829 000 249 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLEIN CIEL	794 881 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI 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 STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI TOURNESOL	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VAUBAN	852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
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	(1) 987 758 760 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CASTELET	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 DOMAINE	978 518 892 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FABRIQUE	918 455 361 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



221 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
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 ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JUIN	879 451 466 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES ECRIVAINS	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES POTIERS	451 565 287 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES REMPARTS	437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC MALTERIE	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 PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ROSACE	(3) 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 SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUREAU	949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TERROIR	907 952 329 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VALLEE	919 126 813 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
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

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

IG = Intégration Globale

(3) SCCV transformée en SNC au cours de la période

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 31-déc-24 en K€	Résultat au 31-déc-24 en K€
SCI	DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	- 2	- 4
SCI	STRASBOURG- STARLETTE	1	801 179 987 000 12	NEUILLY s/ SEINE(92)	- 922	- 923

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**

Cinq sociétés civiles de promotion ont été créées ou rachetées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre.

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

			N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV	HARMONIE	(1)	984 644 120 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	INDIGO	(1)	983 931 882 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LOIRE	(1)	983 289 497 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ART	(1)	987 758 760 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	TERRASSES VAUBAN	(1)	979 891 785 000 29	ENTZHEIM (67)	80%	80%	IG

**Sortie de périmètre suite radiation :** néant

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 216 sociétés à 221 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 31 décembre 2024 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation.

**Note 3.2.2 – Changement de méthode comptable**

Il n'y a pas de changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 31 décembre 2024 et ceux du 31 décembre 2023.



**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 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Virement poste à poste	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2024
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>	<b>1 718</b>	<b>0</b>					<b>1 718</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>285</b>
Licences	215	0		40			255
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0		0				0
Immos. Incorpor. En cours	40	0	0	- 40			0
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 999</b>	<b>772</b>	<b>-535</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 236</b>
Terrain	485	148	- 70				563
Construction	4 074	576	- 288				4 362
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	1 388	48	- 177				1 259
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>245</b>	<b>72</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>	<b>286</b>
Titres de participations	2	9	0			- 9	2
Autres titres immobilisés	15						15
Créances sur participations	105	58					163
Dépôts et cautionnements	123	5	- 22				106
<b>TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)</b>	<b>46</b>	<b>12</b>	<b>0</b>				<b>58</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>8 293</b>	<b>856</b>	<b>-557</b>		<b>0</b>	<b>-9</b>	<b>8 583</b>

**Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé**

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants au 31/12/2023	Dotations	Reprises	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2024
<b>ECARTS D'ACQUISITION</b>	<b>1 718</b>	<b>0</b>				<b>1 718</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>172</b>	<b>44</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>216</b>
Licences	172	44				216
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>4 240</b>	<b>162</b>	<b>-154</b>		<b>0</b>	<b>4 248</b>
Construction	3 218	67	- 49			3 236
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	970	95	- 105			960
<b>TOTAUX</b>	<b>6 130</b>	<b>206</b>	<b>-154</b>		<b>0</b>	<b>6 182</b>

*Rapprochement avec compte de résultat*

Dotations aux amortissements d'exploitation	206
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
<b>Dotations sur actif immobilisé</b>	<b>206</b>



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Création	Cession	Variation	Montants	Prov.	Montants	Montants
	brut au								
	31/12/2023	Acquisition	Liquidation		périmètre	brut au		nets au	nets au
					ou ME	31/12/2024		31/12/2024	31/12/2023
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>									
SCCV HARMONIE			2		-2	0			
SCCV INDIGO			2		-2	0			
SCCV LOIRE			2		-2	0			
SNC ART			2		-2	0			
SCCV LES TERRASSES VAUBAN			1		-1	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
<b>TOTAUX</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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



Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

<b>SOCIÉTÉS INTÉGRÉES PAR MIS EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>% de contrôle</b>	<b>% de d'intérêt</b>	<b>Capitaux Propres nov-24</b>	<b>dont Résultat net nov-24</b>	<b>Capitaux Propres nov-23</b>	<b>dont Résultat net nov-23</b>
SCCV SCHILLIK	49%	50%	116	115	93	92
Résultats mis en équivalence				58		46

<b>Données des situations intermédiaires sociales (à 100%) au 30 novembre 2024</b>	<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>Résultat exploitation</b>	<b>Stocks encours</b>	<b>dettes fin.</b>
SCCV SCHILLIK	53	108	0	0

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

<b>STOCKS</b>	<b>Montants bruts au 31/12/2024</b>	<b>Dépréciation</b>	<b>Montants nets au 31/12/2024</b>	<b>Montants nets au 31/12/2023</b>
<b>STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION</b>	<b>128 293</b>	<b>5 255</b>	<b>123 038</b>	<b>126 530</b>
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	125 349	4 438	120 911	124 001
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	36	168	168
Prestations de services	2 740	781	1 959	2 361
<b>STOCK DE MARCHANDISES</b>	<b>3 588</b>	<b>1 224</b>	<b>2 364</b>	<b>3 074</b>
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
<b>STOCK DE PRODUITS FINIS</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>48</b>
Lots accessoires de copropriétés achevés <sup>(1)</sup>				
<b>Total des stocks</b>	<b>131 892</b>	<b>6 481</b>	<b>125 411</b>	<b>129 652</b>

<sup>(1)</sup> 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	Dépréciation	Montants	Échéances	
	bruts au 31/12/2024		nets au 31/12/2024	à - 1 an	à + 1 an
<b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>269</b>	<b>0</b>	<b>269</b>	<b>163</b>	<b>106</b>
Créances rattachées à des participations	163		163	163	
Dépôts et cautionnements	106		106		106
<b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b>	<b>66 972</b>	<b>120</b>	<b>66 852</b>	<b>66 828</b>	<b>144</b>
Créances clients	66 972	120	66 852	66 828	144
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>15 488</b>	<b>0</b>	<b>15 488</b>	<b>15 221</b>	<b>267</b>
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	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>439</b>		<b>439</b>	<b>439</b>	
Charges constatés d'avance	439		439	439	
<b>TOTAUX</b>	<b>83 168</b>	<b>120</b>	<b>83 048</b>	<b>82 651</b>	<b>517</b>

CREANCES	Montants	Dépréciation	Montants	Échéances	
	bruts au 31/12/2023		nets au 31/12/2023	à - 1 an	à + 1 an
<b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>105</b>	<b>123</b>
Créances rattachées à des participations	105		105	105	
Dépôts et cautionnements	123		123		123
<b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b>	<b>72 918</b>	<b>182</b>	<b>72 736</b>	<b>72 699</b>	<b>219</b>
Créances clients	72 918	182	72 736	72 699	219
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>14 614</b>	<b>0</b>	<b>14 614</b>	<b>14 321</b>	<b>293</b>
Avances et acomptes	438		438	438	
Créances sociales	11		11	11	
Impôt sur les sociétés	370		370	370	
Impôt différé net	614		614	321	293
Autres créances fiscales (hors IS)	13 068		13 068	13 068	
Groupe et associés	0		0	0	
Débiteurs divers	113		113	113	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>453</b>		<b>453</b>	<b>453</b>	
Charges constatés d'avance	453		453	453	
<b>TOTAUX</b>	<b>88 213</b>	<b>182</b>	<b>88 031</b>	<b>87 578</b>	<b>635</b>



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 31/12/2024	au 31/12/2023
FRAIS GENERAUX	439	453

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	22 791	24 779
<b>TOTAUX</b>	<b>22 791</b>	<b>24 779</b>

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2024
<b>PROVISIONS</b>	<b>1 734</b>	<b>377</b>	<b>-375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 736</b>
Indemnités de Fin de Carrières	1 170	0	-99				1 071
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	481	377	-259				599
Autres provisions	83	0	-17				66
Titres mis en équivalence	0						0
<b>DEPRECIATIONS</b>	<b>7 169</b>	<b>3 026</b>	<b>-3 514</b>	<b>-79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 602</b>
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion &amp; Prestations EC</i>	6 115	2 526	-3 385				5 256
<i>Marchands de biens</i>	871	481	-129				1 223
<i>Autres stocks</i>	1	2	0				3
Créances clients	182	17		-79			120
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
<b>TOTAUX</b>	<b>8 903</b>	<b>3 403</b>	<b>-3 889</b>	<b>-79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 338</b>

*Rapprochement avec compte de résultat*

Dotations et reprises :	<b>3 403</b>	<b>-3 968</b>
Exploitation	3 403	-3 968
Financier	0	0
Exceptionnel	0	0



Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats

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

	au 31/12/24			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-23
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>2 104</b>	<b>57</b>	<b>2 161</b>	<b>3 963</b>
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	- 255	- 19	- 274	- 835
Impôt différé	- 598		- 598	- 459
<b>Charge d'impôt constatée</b>	<b>-853</b>	<b>-19</b>	<b>-872</b>	<b>-1 294</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>2 957</b>	<b>76</b>	<b>3 033</b>	<b>5 257</b>
<b>Charge d'impôt théorique à 25%</b>	<b>-739</b>	<b>-19</b>	<b>-758</b>	<b>-1 314</b>
Charges définitivement non déductibles	- 135		- 135	- 112
Produits définitivement non imposables	0		0	0
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	72		72	108
Bénéfice du taux réduit	0		0	16
Crédit d'impôt et Cont. Additionnelle - Rappel d'IS	- 63		- 63	- 2
Report variable des impôts différés	0		0	0
Levée option des crédits baux immobiliers	12		12	10
<b>Charge d'impôt constatée</b>	<b>-853</b>	<b>-19</b>	<b>-872</b>	<b>-1 294</b>

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 25%, comme en 2023.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
<b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>	<b>1 001</b>	<b>1 448</b>
Marges internes en stock	584	1 035
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	268	293
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	149	120
<b>IMPOTS DIFFERES PASSIFS</b>	<b>985</b>	<b>834</b>
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	833	671
<i>Amortissements dérogatoires</i>	0	0
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	0	0
Crédit bail	152	163
<b>IMPOTS DIFFERES NETS</b>	<b>16</b>	<b>614</b>
<b>VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (charge)</b>	<b>-598</b>	

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*

	Montants 31/12/2024	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
<i>EMPRUNTS</i>	<b>13 090</b>	<b>1 965</b>	<b>9 705</b>	<b>69</b>
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)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C. <sup>(1)</sup></i>	<b>46 393</b>	(1)	(1)	
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>41 837</b>	<b>41 837</b>		
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>17 147</b>	<b>17 147</b>		
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 098	1 098		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	240	240		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE 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		
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>76 224</b>	<b>76 224</b>		
<b>TOTAUX</b>	<b>194 691</b>			

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.

<sup>(1)</sup> 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	Échéances		
	31/12/2023	à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>				
<i>EMPRUNTS</i>	<b>16 100</b>	<b>7 785</b>	<b>4 868</b>	<b>276</b>
Emprunts sur actifs immobilisés	985	159	550	276
Prêts Garantis par l'Etat	11 944	7 626	4 318	0
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	3 171	(1)	(1)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C. (1)</i>	<b>52 419</b>	(1)	(1)	
<b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>44 913</b>	<b>44 913</b>		
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>17 297</b>	<b>17 297</b>		
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 068	1 068		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	179	179		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 564	2 564		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Dettes fiscales (hors IS)	13 371	13 371		
CREDITEURS DIVERS	115	115		
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>76 087</b>	<b>76 087</b>		
<b>TOTAUX</b>	<b>206 816</b>			

(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	Souscription	Rembours.	Variation de périmètre	Montants
	au 31/12/2023				au 31/12/2024
<b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b>					
<i>EMPRUNTS</i>	<b>16 100</b>	<b>983</b>	<b>-3 993</b>	<b>0</b>	<b>13 090</b>
Emprunts sur actifs immobilisés	985	868	- 547		1 306
Prêts Garantis par l'Etat	11 944	115	- 1 626		10 433
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	3 171	0	- 1 820		1 351
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C.</i>	<b>52 419</b>	<b>14 725</b>	<b>-20 751</b>	<b>0</b>	<b>46 393</b>
Concours bancaires courants (C.B.C)	39	1 190	0		1 229
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités (1)	52 380	13 535	- 20 751		45 164
<b>DETTE FINANCIERES DIVERSES</b>	<b>1 068</b>	<b>1 216</b>	<b>-1 186</b>	<b>0</b>	<b>1 098</b>
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	983	619	- 668		934
Comptes courants d'associés des filiales	85	597	- 518		164
<b>TOTAUX</b>	<b>69 587</b>	<b>16 924</b>	<b>-25 930</b>	<b>0</b>	<b>60 581</b>

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



Note 4.1.12 - Engagements hors bilan

## a) Engagements donnés et reçus

ENGAGEMENTS DONNES		Montants	Montants
	détails	au 31/12/24	au 31/12/23
Cautions :		14 118	29 733
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	14 118		29 733
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	
Cession Dailly en garantie d'un crédit promotion		0	0
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		1 740	2 362
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		46 460	34 186
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0	0
ENGAGEMENTS RECUS		Montants	Montants
		au 31/12/24	au 31/12/23
Promesses de vente de terrain à bâtir		38 083	40 075
Engagement de vente de terrain réciproque		0	0
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		Montants	Montants
		au 31/12/24	au 31/12/23
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1 135	745
Crédit d'accompagnement des promotions <sup>(1)</sup>		42 390	47 915

*(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 31-déc-24	Montants 31-déc-23
Valeur d'origine	1 182	1 088
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	176	131
dotation de l'exercice	228	156
Valeur résiduelle	181	124
Valeur nette comptable	959	925
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	263	161
Redevances de l'exercice	346	217
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	305	271
à plus d'un an et cinq ans au plus	593	679
à plus de cinq ans	-	-
Montant pris en charge dans l'exercice :	346	217
Redevance de location avec option d'achat	346	217



## 4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2024	Année 2023
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>116 027</b>	<b>131 995</b>
HONORAIRES	910	785
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	1 017	2 618
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>117 954</b>	<b>135 398</b>

Note 4.2.2 - Achats consommés

	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
<b>Production stockée</b>	<b>4 689</b>	<b>-4 913</b>
<b>Achats consommés</b>	<b>86 432</b>	<b>110 443</b>
Variation de stocks de marchandises	358	- 884
Achats de marchandises	417	3 606
Achats matières premières et autres appro.	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Sous traitance travaux	85 179	107 200
Achats non stockés, matériel et fournitures	478	521
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>6 662</b>	<b>6 713</b>
Personnel extérieur à l'entreprise	3	3
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 455	2 046
Publicité, publications, relations publiques	2 669	2 461
Déplacement, missions & réceptions	250	272
Frais postaux & télécommunications	199	188
Services bancaires & assimilés	2 051	1 706
Autres services - Divers	35	37
<b>Services extérieurs</b>	<b>2 555</b>	<b>2 334</b>
Sous traitance générale	0	0
Locations immobilières	284	150
Locations	908	1 057
Charges locatives et de copropriété	320	219
Entretiens et réparations	644	442
Primes d'assurance	370	399
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	29	67
<b>ACHATS CONSOMMES</b>	<b>100 338</b>	<b>114 577</b>





Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2024	au 31/12/2023
<b>Charges de personnel</b>	<b>14 751</b>	<b>14 074</b>
Salaires et traitements	10 427	9 964
Charges sociales	4 324	4 110
<b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b>	<b>132</b>	<b>137</b>
dont cadres	39	38

Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023	Renvoi aux notes
Stocks	3 515	3 573	
Autres actifs circulants	79	192	
Provision risques et charges exploitation	276	174	
Provision risques et charges exploitation (IFC)	99	287	
Provision risques et charges financières	0	0	
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	
<b>Total</b>	<b>3 969</b>	<b>4 226</b>	4.1.9
dont exploitation	3 969	4 226	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	44	37	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	161	141	"
Dépréciation des immobilisations	0	0	
Dépréciation des stocks	3 009	4 623	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	17	0	"
Provision risques et charges exploitation	377	241	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	0	0	"
Provision risques et charges financières	0	0	"
<b>Total</b>	<b>3 608</b>	<b>5 042</b>	
dont exploitation	3 608	5 042	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
<b>RESULTAT NET FINANCIER</b>		
Revenus nets de participations	- 4	81
Intérêts sur créances commerciales	0	0
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	- 402	- 244
<i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i>	- 198	- 129
<i>sur crédits baux</i>	0	0
Dotations aux provisions		
Reprises de provisions		
Autres produits et charges	108	37
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-496</b>	<b>-255</b>
* Charges financières intégrées au coût de production	2 717	2 733

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

Au 31 décembre 2024, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 2,73% du stock d'en-cours « Promotion », contre 2,03 % au 31 décembre 2023.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
<b>PRODUITS EXCEPTIONNEL</b>	<b>579</b>	<b>49</b>
Opération de gestion		
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>		
<i>Cession d'actif corporel</i>	579	22
<i>Cessions de titres de participations</i>	0	27
<i>Autres</i>	0	0
Autres reprises exceptionnelles	0	0
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-382</b>	<b>-42</b>
Opération de gestion		
Opération en capital		
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	0	0
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>	- 382	- 15
<i>VNC des titres cédés</i>	0	- 27
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	0	0
Dotations aux provisions exceptionnelles		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>197</b>	<b>7</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS</b>	<b>145</b>	<b>5</b>



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

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

**Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé**

Répartition géographique par zone d'influence Année 2024	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>88 090</b>	<b>7 925</b>	<b>17 547</b>	<b>2 465</b>	<b>116 027</b>
HONORAIRES	589	54	267	0	910
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	1 017				1 017
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>89 696</b>	<b>7 979</b>	<b>17 814</b>	<b>2 465</b>	<b>117 954</b>

Répartition géographique par zone d'influence Année 2023	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>104 641</b>	<b>10 243</b>	<b>15 886</b>	<b>1 225</b>	<b>131 995</b>
HONORAIRES	543	36	205	1	785
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	2 380			238	2 618
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>107 564</b>	<b>10 279</b>	<b>16 091</b>	<b>1 464</b>	<b>135 398</b>

**Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation**

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION 2024</b>	<b>3 681</b>	<b>614</b>	<b>- 15</b>	<b>- 1 027</b>	<b>3 253</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION 2023</b>	<b>7 410</b>	<b>- 112</b>	<b>- 1 115</b>	<b>- 738</b>	<b>5 445</b>

**Note 5.1.3 - Effectifs**

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
<b>EFFECTIF au 31-12-2024</b>	<b>101</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>132</b>
<i>dont cadres</i>	32	2	3	2	39
<b>EFFECTIF au 31-12-2023</b>	<b>105</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>137</b>
<i>dont cadres</i>	31	3	3	1	38



Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

ACTIF IMMOBILISE BRUT	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition <sup>(1)</sup>	1 718				1 718
Immobilisations incorporelles	242	2	10	31	285
Immobilisations corporelles	4 972	120	1 014	129	6 235
Immobilisations financières	268	9	6	3	286
Titres mis en équivalence	58				58
<b>TOTAL ACTIF 12-2024</b>	<b>7 258</b>	<b>131</b>	<b>1 030</b>	<b>163</b>	<b>8 582</b>
<b>TOTAL ACTIF 12-2023</b>	<b>6 974</b>	<b>131</b>	<b>1 025</b>	<b>163</b>	<b>8 293</b>

<sup>(1)</sup> 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 31 décembre 2024.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-24	% CA	31-déc-23	% CA
	12 mois		12 mois	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>117 954</b>		<b>135 399</b>	
Production stockée	- 4 689		4 913	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>113 265</b>		<b>140 312</b>	
Coût d'achat des marchandises vendues	- 85 953		- 109 921	
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>27 312</b>	<b>23,2%</b>	<b>30 391</b>	<b>22,4%</b>
Consommations en provenance de tiers	- 9 695		- 9 570	
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>17 617</b>	<b>14,9%</b>	<b>20 821</b>	<b>15,4%</b>
Subventions d'exploitation	7		29	
Impôts, taxes et versements assimilés	- 805		- 670	
Charges de personnel	- 14 751		- 14 074	
Transferts de charges	355		297	
Autres produits	707		35	
Autres charges	- 236		- 177	
<b>BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS &amp; AMORT.</b>	<b>2 894</b>	<b>2,5%</b>	<b>6 261</b>	<b>4,6%</b>
Reprise de provisions	3 969		4 226	
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 3 610		- 5 042	
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>3 253</b>	<b>2,8%</b>	<b>5 445</b>	<b>4,0%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 494</b>		<b>- 256</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 759</b>	<b>2,3%</b>	<b>5 189</b>	<b>3,8%</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>198</b>		<b>7</b>	
Impôt sur les bénéfices	- 255		- 820	
Impôts différés	- 598		- 459	
<b>RESULTAT NET des sociétés intégrées</b>	<b>2 104</b>		<b>3 917</b>	
Résultat sociétés MEQ	57		46	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
<b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>2 161</b>	<b>1,8%</b>	<b>3 963</b>	<b>2,9%</b>
Part du groupe	1 869		3 530	
Part des minoritaires	292		433	
Produits de cession d'éléments d'actif	580		50	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	- 382		- 43	
<b>RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>198</b>		<b>7</b>	



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>AUDIT</b>								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	49	48	100%	100%	67	66	74%	76%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					23	21	26%	24%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission de commissaire aux comptes								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>								
<i>Filiales intégrés globalement</i>								
Sous-total audit	49	48	100%	100%	90	87	100%	100%
<b>AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT</b>								
Juridique, fiscal et social								
Autres								
Sous-total autres prestations	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
<b>TOTAL</b>	49	48	100%	100%	90	87	100%	100%

Note 5.2.4 - 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 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
Stocks et encours	4 241	- 4 748
Créances clients et comptes rattachés	5 884	38 798
Créances sociales et fiscales	- 1 122	12
Autres créances	- 349	245
Charges constatées d'avance	13	- 42
Fournisseurs et comptes rattachés	- 3 076	5 664
Dettes sociales et fiscales	- 182	- 9 557
Autres dettes	0	49
Produits constatés d'avance	136	- 37 656
<b>Variation du B.F.R. lié à l'activité</b>	<b>5 545</b>	<b>- 7 235</b>

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

***Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières***

	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	115	8 000
sur Opérations Immobilières	0	1 365
Autres Emprunts	868	173
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	13 535	20 303
<b>Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts</b>	<b>14 518</b>	<b>29 841</b>
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat	- 1 626	- 1 614
sur Opérations Immobilières	- 1 820	- 3 959
Autres Emprunts	- 547	- 182
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	0
Diminution nette des crédits d'accompagnements	- 20 751	- 17 350
<b>Décaissements liés à des remboursements d'emprunts</b>	<b>- 24 744</b>	<b>- 23 105</b>

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



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

	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022
<b>AUTRES VALEURS MOBILIERES</b>	0	0	0
<b>DISPONIBILITES</b>	22 791	24 779	27 162
<b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b>			
Concours bancaires courants	1 229	39	2 504
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>21 562</b>	<b>24 740</b>	<b>24 658</b>
Variation nette de la trésorerie	- 3 178	82	







Renaissance

Metz

*Stradim*®



Siège du Groupe Stradim - 3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67960 Entzheim  
03 88 15 40 50 - [accueil@stradim.fr](mailto:accueil@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://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  
258 avenue de Colmar  
67000 Strasbourg  
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 Bld d'Austrasie  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

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