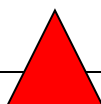


Stradim[®]



**Comptes consolidés
au 31 Décembre 2025**

Stradim - Espace Finances S.A.



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

**Période de 12 mois
du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 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 CONSOLIDES.....	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 - 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
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	22
Note 3.2.1 - Changement de présentation	22
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	22
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	23
4.1 - POSTES DU BILAN	23
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	23
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	23
Note 4.1.3 - Titres de participations	24
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	25
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	25
Note 4.1.6 - Créances	26
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	27
Note 4.1.8 - Provisions et dépréciations	27
Note 4.1.9 - Impôt sur les résultats	28
Note 4.1.10 - Emprunts et dettes	29
Note 4.1.11 - Engagements hors bilan	31
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	33
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	33
Note 4.2.2 - Achats consommés	33
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	34
Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision	34
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	35
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	35
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	36
5.1 - Information sectorielle	36
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	36
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	36
Note 5.1.3 - Effectifs	36
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	37
5.2 - Autres informations	37
Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture	37
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	38
Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes	39
Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées	39
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	40
Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement	40
Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières	40
Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture	41



BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Exercice 31-déc-25	Exercice 31-déc-24	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	8 623 401	6 379 122	2 244 279	2 400 614	4.1.1
Immobilisations incorporelles	2 003 048	1 959 089	43 959	68 417	
<i>Dont Ecart d'acquisition positif</i>	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations corporelles	6 233 902	4 420 033	1 813 869	1 987 832	
Immobilisations financières	360 510		360 510	286 558	
Titres mis en équivalence	25 941		25 941	57 807	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	240 842 260	6 405 879	234 436 381	230 980 784	
Stocks et en cours	141 923 462	6 301 105	135 622 357	125 411 156	4.1.5
<i>Dont En-cours Promotion Construction</i>	137 760 882	5 118 470	132 642 412	123 037 662	
<i>Dont Marchands de biens</i>	3 836 312	1 180 552	2 655 760	2 364 809	
<i>Dont Autres stocks</i>	326 268	2 083	324 185	8 685	
Clients et comptes rattachés	63 869 739	104 774	63 764 965	66 851 808	4.1.6
Autres créances	14 966 341		14 966 341	15 487 811	
Charges constatées d'avance	541 675		541 675	439 493	4.1.7
Valeurs Mobilières de Placement	0		0	0	
Disponibilités	19 541 043		19 541 043	22 790 516	p.6
TOTAL DE L'ACTIF	249 465 661	12 785 001	236 680 660	233 381 398	

	Exercice 31-déc-25	Exercice 31-déc-24	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)	38 027 674	36 645 274	p.7
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes	0	0	
Réserves	24 326 488	22 775 956	
Résultat consolidé	1 701 186	1 869 318	
INTERETS MINORITAIRES	134 010	310 237	1.3.10
IMPOTS DIFFERES	0	0	4.1.9
PROVISIONS	1 807 166	1 735 974	4.1.8
DETTES	196 711 810	194 689 913	
Emprunts et dettes financières	65 675 957	59 484 128	4.1.10
<i>Dont Dettes financières long terme & autres emprunts</i>	1 049 179	1 305 351	
<i>Dont Dettes financières garanties par l'Etat</i>	8 779 028	10 433 036	
<i>Dont Dettes financières sur opérations immobilières</i>	2 480 759	1 351 989	
<i>Dont Crédits d'accompagnement & concours bancaires</i>	53 366 991	46 393 752	4.1.10
Fournisseurs et comptes rattachés	42 392 147	41 837 069	4.1.10
Autres dettes	15 343 841	17 144 865	4.1.10
<i>Dont Ecart d'acquisition négatif</i>	0	0	
Produits constatés d'avance	73 299 865	76 223 851	4.1.10
TOTAL DU PASSIF	236 680 660	233 381 398	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-25 12 mois	Exercice 31-déc-24 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	112 990 670	117 954 066
Subventions		7 000	7 000
Autres produits d'exploitation		805 034	706 596
Achats consommés	4.2.2	-94 074 376	-100 337 873
Charges de personnel	4.2.3	-14 630 044	-14 751 403
Autres charges d'exploitation		-157 093	-236 318
Impôts et taxes		-815 791	-805 005
Reprises de provisions	4.2.4	3 793 744	4 325 363
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.	4.2.4	-3 875 086	-3 609 436
RESULTAT D'EXPLOITATION avant Amort. Ecart. d'acquisition	5.1.2	4 044 058	3 252 990
Dotations aux amort. & dep. des écarts d'acquisition positifs	1.2.2	0	0
Reprises des écarts d'acquisition négatifs	1.2.2	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION		4 044 058	3 252 990
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	-1 518 566	-494 425
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		2 525 492	2 758 565
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	0	197 588
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.9	-787 595	-254 835
Impôts différés sur les résultats	4.1.9	51 091	-597 701
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES		1 788 988	2 103 617
Résultat net des sociétés mises en équivalence	4.1.4	25 450	57 316
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		1 814 438	2 160 933
Intérêts minoritaires	1.3.10	113 252	291 615
RESULTAT NET (Part Groupe)		1 701 186	1 869 318
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	0,49	0,54
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3 439 760



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

ACTIVITE	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice	Exercice
		31-déc-25	31-déc-24
° Résultat net des sociétés intégrées		1 789	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		277	208
Variation des impôts différés		-51	598
Plus et moins values de cession		-47	-198
° Incidence des changements d'interêts		0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		1 968	2 712
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	-10 817	5 545
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		57	45
° Incidence des changements d'interêts		0	0
° Incidence des variations de périmètre		0	0
Flux de trésorerie liés à l'activité		-8 792	8 302
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-127	-822
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		121	580
° Incidence des variations de périmètre		-28	9
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-34	-233
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-310	-620
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-289	-432
° Autres mouvements		-10	0
° Variation nette des comptes courants		-7	29
° Emissions d'emprunts	6.2	24 763	14 518
° Remboursements d'emprunts	6.2	-18 902	-24 743
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		5 245	-11 248
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		21 561	24 740
° Trésorerie de clôture		17 980	21 561
Variation de trésorerie	6.3	-3 581	-3 179



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidées	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	
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	
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	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-310		-310	-289
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2025				1 701	1 701	113
Autres			-9		-9	
Situation à la clôture 31/12/25	12 000	0	24 326	1 701	38 027	134



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.), amendé le règlement 2022-06 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

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 « Résultats net 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 2025 et couvrent l'année civile, tout comme 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.

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 4.1.9 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 toujours 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 », et de Présidence.
- 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 directement liés à un évènement majeur et inhabituel et les éléments par nature limitativement énumérés. La nouvelle définition du résultat exceptionnel fait appel au jugement de l'entreprise, au regard des faits et des circonstances qui lui sont propres.

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 31 décembre 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 3,60% (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

207 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	BERGERIE	(1) 994 683 530 000 12	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	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

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

IG = Intégration Globale



207 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCCV KOCHERSBERG	(1)	993 458 348 000 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
SCCV LOIRE		983 289 497 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LOTUS	(1)	993 458 009 000 12	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 MIMOSA	(1)	987 896 974 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MODER	(1)	988 228 482 000 10	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 PAPILLON	(1)	994 182 236 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PEGASE	(1)	989 244 173 000 13	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 SAVENAY	(1)	993 371 913 000 19	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

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



207 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
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
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 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 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 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 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

IG = Intégration Globale



207 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	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
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	RUICHE	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	CESAR	(1) 988 739 033 000 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	ILE	(1) 990 684 078 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



207 SOCIETES (suite et fin)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SNC	JUIN	879 451 466 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LAUTER	(1) 990 823 304 000 11	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
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

(1) Entrée de périmètre : création / rachat durant 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-25 en K€	Résultat au 31-déc-25 en K€
SCI	DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	1	- 1
SCI	STRASBOURG- STARLETTE	1	801 179 987 000 12	NEUILLY s/ SEINE(92)	- 758	- 759

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*

Dix-sept sociétés civiles de promotion ont été créées ou rachetées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre, trente ont été radiées et une cédée.

Créations au cours de la période et intégration au périmètre :

			N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV	BERGERIE	(1)	994 683 530 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ERDRE	(1)	942 694 480 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GRAND LIEU	(1)	939 453 676 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	INDUSTRIE	(1)	944 815 091 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	KOCHERSBERG	(1)	993 458 348 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LOTUS	(1)	993 458 009 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MIMOSA	(1)	987 896 974 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MODER	(1)	988 228 482 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	PAPILLON	(1)	994 182 236 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	PEGASE	(1)	989 244 173 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	SAVENAY	(1)	993 371 913 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	TULIPE	(1)	943 728 683 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CESAR	(1)	988 739 033 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CONTADES	(1)	942 018 748 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DUNE	(1)	939 555 355 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ILE	(1)	990 684 078 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LAUTER	(1)	990 823 304 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG



Sorties de périmètre suite radiation et cession

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCI	BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 23	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	DE L'ARCHE	531 147 577 000 13	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	DE L'HERMITAGE	477 956 775 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	DE LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	DES TILLEULS	523 528 768 000 14	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)			N/A
SCCV	ISSY	910 413 103 000 11	ENTZHEIM (67)			N/A

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 221 sociétés à 207 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 2025 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation, en dehors des impacts du changement de réglementation décrit ci-dessous.

Note 3.2.2 – Changement de méthode comptable

Changement de réglementation lié à la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers

Le règlement n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers adopté par l'ANC le 4 novembre 2022 et homologué par arrêté du 26 décembre 2023 modifie obligatoirement le règlement ANC n° 2020-01 relatif aux comptes consolidés, à compter du 1^{er} janvier 2025. Ce changement de réglementation a pour but de faciliter la digitalisation des comptes annuels, mettre à jour et simplifier les modèles d'états financiers et actualiser la nomenclature des comptes.

Les principaux changements liés à ce nouveau règlement sont :

- une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel

Désormais les éléments du résultat exceptionnel ne sont plus les opérations considérées comme ayant une nature exceptionnelle au regard de la nomenclature du plan de comptes mais les seuls produits et charges directement liés à un événement considéré comme majeur et inhabituel au regard des faits et circonstances. La nouvelle définition du résultat exceptionnel fait appel au jugement de l'entreprise, au regard des faits et des circonstances qui lui sont propres.

- la suppression de la technique à titre dérogatoire des transferts de charges

L'ajustement de certaines charges est comptabilisé directement au crédit du compte de charges initialement débité.

- la mise à jour du plan de comptes

Certains libellés de comptes sont modifiés, ajoutés, supprimés.

- la rationalisation des états financiers et annexes

Le nouveau règlement impose un modèle unique de bilan et de compte de résultat en liste, ainsi que des informations à fournir en annexe qui sont soit des informations à fournir sous un format normé obligatoire soit des informations données sous une forme libre (format narratif ou tableau).

Les nouvelles dispositions de ce règlement constituent un changement de méthodes comptable qui s'appliquent au 1^{er} janvier 2025 de façon prospective sans impact sur les comptes antérieurs. En particulier le résultat exceptionnel constaté au titre de l'exercice 2024 et présenté en colonne N-1 ne fait pas l'objet de retraitement conformément au règlement.

Le changement de méthodes et de présentation ne modifie pas les agrégats du bilan et compte de résultat, présentés au titre de l'année précédente (31/12/2024), mais présente dans certains cas de nouvelles ventilations et/ou rubriques imposées par le règlement :

- Concernant le compte de résultat :

Les transferts de charges d'un montant de 355 984 euros au 31/12/2024 ont été intégrés au poste « Reprise de provisions ».

En 2024, ils concernaient des avantages en nature décomptés aux salariés pour 251 ke, des indemnités de prévoyance reversées pour 38 ke, ainsi que des remboursements d'assurance pour 66 ke.

A compter de 2025, ils sont respectivement reconnus en diminution des charges de personnel, des postes de charges externes directement concernés.



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 31/12/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 003	0	0	0	0	0	2 003
Ecart d'acquisition	1 718						1 718
Licences	255						255
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0						0
Immos. Incorp. En cours	0						0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 236	19	-21	0	0	0	6 234
Terrain	563						563
Construction	4 362						4 362
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	1 259	19	-21				1 257
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	286	114	-67	0	0	28	361
Titres de participations	2	34	-62			28	2
Autres titres immobilisés	15						15
Créances sur participations	163	61					224
Dépôts et cautionnements	106	19	-5				120
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	58		-32				26
TOTAUX	8 583	133	-120	0	0	28	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 31/12/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 934	25	0	0	0	1 959
Ecart d'acquisition	1 718	0				1 718
Licences	216	25				241
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 248	181	-9		0	4 420
Construction	3 236	91				3 327
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	960	90	-9			1 041
TOTAUX	6 182	206	-9	0	0	6 379

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	206
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	206



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants brut au 31/12/2024	Création Acquisition	Cession Liquidation	Variation périmètre ou ME	Montants brut au 31/12/2025	Prov.	Montants nets au 31/12/2025	Montants nets au 31/12/2024
<i>17 Sociétés créées durant la période et consolidées</i>								
SCCV BERGERIE		2		-2	0		0	0
SCCV ERDRE		2		-2	0		0	0
SCCV GRAND LIEU		2		-2	0		0	0
SCCV INDUSTRIE		2		-2	0		0	0
SCCV KOCHERSBERG		2		-2	0		0	0
SCCV LOTUS		2		-2	0		0	0
SCCV MIMOSA		2		-2	0		0	0
SCCV MODER		2		-2	0		0	0
SCCV PAPILLON		2		-2	0		0	0
SCCV PEGASE		2		-2	0		0	0
SCCV SAVENAY		2		-2	0		0	0
SCCV TULIPE		2		-2	0		0	0
SNC CESAR		2		-2	0		0	0
SNC CONTADES		2		-2	0		0	0
SNC DUNE		2		-2	0		0	0
SNC ILE		2		-2	0		0	0
SNC LAUTER		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 CHATEAU 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 LITRE			-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 PLAGES			-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>Sociétés déconsolidées du fait d'une cession</i>								
SCCV ISSY			-2	2				
<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	34	-61	27	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

SOCIÉTÉS INTÉGRÉES PAR MIS EN ÉQUIVALENCE	% de contrôle	% de d'intérêt	Capitaux	dont	Capitaux	dont
			Propres nov-25	Résultat net nov-25	Propres nov-24	Résultat net nov-24
SCCV SCHILLIK	49%	50%	52	51	116	115
Résultats mis en équivalence				26		58

Données des situations intermédiaires				
sociales (à 100%) au 30 novembre 2025	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCCV SCHILLIK	0	21	0	0

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au	Dépréciation	Montants nets au	Montants nets au
	31/12/2025		31/12/2025	31/12/2024
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	137 761	5 119	132 642	123 038
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	130 797	3 974	126 823	120 911
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	36	168	168
Prestations de services	6 760	1 109	5 651	1 959
STOCK DE MARCHANDISES	3 836	1 180	2 656	2 364
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	326	2	324	9
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
Total des stocks	141 923	6 301	135 622	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	Dépréciation	Montants	Échéances	
	bruts au 31/12/2025		nets au 31/12/2025	à - 1 an	à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	344	0	344	224	120
Créances rattachées à des participations	224		224	224	
Dépôts et cautionnements	120		120		120
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	63 870	105	63 765	63 726	144
Créances clients	63 870	105	63 765	63 726	144
AUTRES CREANCES	14 965	0	14 965	14 824	141
Avances et acomptes	555		555	555	
Créances sociales	15		15	15	
Impôt sur les sociétés	0		0	0	
Impôt différé net	67		67	- 74	141
Autres créances fiscales (hors IS)	14 111		14 111	14 111	
Groupe et associés	0		0	0	
Débiteurs divers	217		217	217	
COMPTES DE REGULARISATION	542		542	542	
Charges constatés d'avance	542		542	542	
TOTAUX	79 721	105	79 616	79 316	405

CREANCES	Montants	Dépréciation	Montants	Échéances	
	bruts au 31/12/2024		nets au 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 31/12/2025	au 31/12/2024
FRAIS GENERAUX	542	439

Note 4.1.8 - 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 31/12/2025
PROVISIONS	1 736	588	-514	-3	0	0	1 807
Indemnités de Fin de Carrières	1 071	60	0				1 131
Situations nettes des filiales non conso.	0	0	0			0	0
Terminaison chantier	599	400	- 514				485
Autres provisions	66	128		- 3			191
Titres mis en équivalence	0						0
DEPRECIATIONS	6 602	3 082	-3 257	-20	0	0	6 407
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion & Prestations EC</i>	5 256	2 999	- 3 136				5 119
<i>Marchands de biens</i>	1 223	78	- 121				1 180
<i>Autres stocks</i>	3	0	0				3
Créances clients	120	5		- 20			105
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	8 338	3 670	-3 771	-23	0	0	8 214

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	3 670	-3 794
Exploitation	3 670	- 3 794
Financier	0	0
Exceptionnel	0	0



Note 4.1.9 - Impôt sur les résultatsa) *Rapprochement entre impôt théorique et charge d'impôt comptabilisé*

	au 31/12/25			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-24
Résultat net des entreprises intégrées	1 789	25	1 814	2 161
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	- 787	0	- 787	- 274
Impôt différé	51		51	- 598
Charge d'impôt constatée	-736	0	-736	-872
Résultat avant impôt	2 525	25	2 550	3 033
Charge d'impôt théorique à 25%	-631	-6	-637	-758
Charges définitivement non déductibles	- 138		- 138	- 135
Produits définitivement non imposables	9		9	0
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	30		30	72
Fiscalisation résultats ME non reclassée	- 6	6	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	0		0	12
Charge d'impôt constatée	-736	0	-736	-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 31/12/2025	Montants au 31/12/2024
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	891	1 001
Marges internes en stock	487	584
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	283	268
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	121	149
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	824	985
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	683	833
<i>Amortissements dérogatoires</i>	0	0
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	0	0
Crédit bail	141	152
IMPOTS DIFFERES NETS	67	16
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (porduît)	51	

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



Note 4.1.10 - 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 31/12/2025	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>EMPRUNTS</i>	12 309	2 905	6 924	0
Emprunts sur actifs immobilisés	1 050	254	796	0
Prêts Garantis par l'Etat	8 779	2 651	6 128	0
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	2 480	(1)	(1)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾</i>	53 367	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	42 392	42 392		
AUTRES DETTES	15 345	15 345		
DETTE FINANCIERE DIVERSE	1 091	1 091		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	66	66		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE FISCALE ET SOCIALE				
Dettes sociales	2 164	2 164		
Impôt sur les bénéfices	629	629		
Dettes fiscales (hors IS)	11 378	11 378		
CREDITEURS DIVERS	17	17		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	73 300	73 300		
TOTAUX	196 713			

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 sur une durée de 5 ans avec le bénéfice de deux ans de différé.

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



	Montants	Échéances		
	31/12/2024	à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>EMPRUNTS</i>	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)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾</i>	46 393	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	41 837	41 837		
AUTRES DETTES	17 147	17 147		
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		
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	Souscription	Rembours.	Variation de périmètre	Montants
	au 31/12/2024				au 31/12/2025
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT					
<i>EMPRUNTS</i>	13 090	2 429	-3 210	0	12 309
Emprunts sur actifs immobilisés	1 306	0	-256		1 050
Prêts Garantis par l'Etat	10 433	0	-1 654		8 779
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	1 351	2 429	-1 300		2 480
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	46 393	22 666	-15 692	0	53 367
Concours bancaires courants (C.B.C)	1 229	332	0		1 561
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾	45 164	22 334	-15 692		51 806
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 098	388	-395	0	1 091
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	934	91	-300		725
Comptes courants d'associés des filiales	164	297	-95		366
TOTAUX	60 581	25 483	-19 297	0	66 767

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



Note 4.1.11 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés et reçus

ENGAGEMENTS DONNES		Montants	Montants
	détails	au 31/12/25	au 31/12/24
Cautions :		13 589	14 118
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	13 589		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		107	139
Cession Dailly 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		48 392	46 460
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0	0
ENGAGEMENTS RECUS		Montants	Montants
		au 31/12/25	au 31/12/24
Promesses de vente de terrain à bâtir		32 479	38 083
Engagement de vente de terrain réciproque		0	0
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		Montants	Montants
		au 31/12/25	au 31/12/24
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		929	1 135
Crédit d'accompagnement des promotions ⁽¹⁾		46 834	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 31- déc- 25	Montants 31- déc- 24
Valeur d'origine	1 142	1 182
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	404	176
dotation de l'exercice	258	228
Valeur résiduelle	223	181
Valeur nette comptable	703	959
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	489	263
Redevances de l'exercice	303	346
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	288	305
à plus d'un an et cinq ans au plus	333	593
à plus de cinq ans	-	-
Montant pris en charge dans l'exercice :	303	346
Redevance de location avec option d'achat	303	346



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2025	Année 2024
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	111 444	116 027
HONORAIRES	1 097	910
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	450	1 017
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	112 991	117 954

Note 4.2.2 - Achats consommés

	Montants au 31/12/2025	Montants au 31/12/2024
Production stockée	-9 783	4 689
Achats consommés	94 711	86 432
Variation de stocks de marchandises	-248	358
Achats de marchandises	1 387	417
Achats matières premières et autres appro.	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Sous traitance travaux	93 084	85 179
Achats non stockés, matériel et fournitures	488	478
Services extérieurs	2 652	2 555
Sous traitance générale	0	0
Locations immobilières	224	284
Locations	988	908
Charges locatives et de copropriété	388	320
Entretiens et réparations	648	644
Primes d'assurance	360	370
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	44	29
Autres services extérieurs	6 493	6 662
Personnel extérieur à l'entreprise	6	3
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 386	1 455
Publicité, publications, relations publiques	2 605	2 669
Déplacement, missions & réceptions	246	250
Frais postaux & télécommunications	202	199
Services bancaires & assimilés	1 998	2 051
Autres services - Divers	50	35
ACHATS CONSOMMES	94 073	100 338



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2025	au 31/12/2024
Charges de personnel	14 630	14 751
Salaires et traitements	10 224	10 427
Charges sociales	4 406	4 324
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	132	132
dont cadres	40	39

Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2025	Montants au 31/12/2024	Renvoi aux notes
Stocks	3 257	3 515	
Autres actifs circulants	20	79	
Provision risques et charges exploitation	517	276	
Provision risques et charges exploitation (IFC)	0	99	
Provision risques et charges financières	0	0	
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	
Transfert de charges		356	
Total	3 794	4 325	4.1.8
dont exploitation	3 794	3 969	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6
dont tft de charges	0	356	3.2.2

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 31/12/2025	Montants au 31/12/2024	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	24	44	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	181	161	"
Dépréciation des immobilisations	0	0	
Dépréciation des stocks	3 077	3 009	4.1.8
Dépréciation des autres actifs circulants	5	17	"
Provision risques et charges exploitation	528	377	4.1.8
Provision risques et charges exploitation (IFC)	60	0	"
Provision risques et charges financières	0	0	"
Total	3 875	3 608	
dont exploitation	3 875	3 608	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2025	Montants au 31/12/2024
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus nets de participations	1	-4
Intérêts sur créances commerciales	42	0
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-428	-402
<i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i>	-1 092	-198
<i>sur crédits baux</i>	0	0
Dotations aux provisions	0	
Reprises de provisions	0	
Produits de cession de titres	25	
Autres produits et charges	-66	108
RESULTAT FINANCIER	-1 518	-496

* Charges financières intégrées au coût de production	1 133	2 717
---	-------	-------

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

Au 31 décembre 2025, le montant des frais financiers stockés en « en-cours Promotion Construction » 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 31/12/2025	Montants au 31/12/2024
PRODUITS EXCEPTIONNEL	0	579
Opération de gestion		
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>		
<i>Cession d'actif corporel</i>	0	579
<i>Cessions de titres de participations</i>	0	0
<i>Autres</i>	0	0
Autres reprises exceptionnelles	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	-382
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>	0	-382
<i>VNC des titres cédés</i>	0	0
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	0	0
Dotations aux provisions exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	197
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	0	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 Année 2025	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	74 931	7 363	25 569	3 581	111 444
HONORAIRES	711	48	335	3	1 097
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	450				450
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	76 092	7 411	25 904	3 584	112 991

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

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2025	2 186	751	1 027	80	4 044
RESULTAT D'EXPLOITATION 2024	3 681	614	- 15	- 1 027	3 253

Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
EFFECTIF au 31-12-2025	98	10	19	5	132
<i>dont cadres</i>	<i>31</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>2</i>	<i>40</i>
EFFECTIF au 31-12-2024	101	9	18	4	132
<i>dont cadres</i>	<i>32</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>39</i>



Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

ACTIF IMMOBILISE BRUT	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition ⁽¹⁾	1 718				1 718
Immobilisations incorporelles	242	2	10	31	285
Immobilisations corporelles	4 968	120	1 017	129	6 234
Immobilisations financières	342	9	6	3	360
Titres mis en équivalence	26				26
TOTAL ACTIF 12-2025	7 296	131	1 033	163	8 623
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 31 décembre 2025.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-25	% CA	31-déc-24	% CA
	12 mois		12 mois	
CHIFFRE D'AFFAIRES	112 991		117 954	
Production stockée	9 783		- 4 689	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	122 774		113 265	
Coût d'achat des marchandises vendues	- 94 223		- 85 953	
MARGE BRUTE	28 551	25,3%	27 312	23,2%
Consommations en provenance de tiers	- 9 635		- 9 695	
VALEUR AJOUTEE	18 916	16,7%	17 617	14,9%
Subventions	7		7	
Impôts, taxes et versements assimilés	- 816		- 805	
Charges de personnel	- 14 630		- 14 751	
Transferts de charges	0		355	
Autres produits	805		707	
Autres charges	- 157		- 236	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	4 125	3,7%	2 894	2,5%
Reprise de provisions	3 794		3 969	
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 3 875		- 3 610	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
RESULTAT EXPLOITATION	4 044	3,6%	3 253	2,8%
RESULTAT FINANCIER	- 1 519		- 494	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 525	2,2%	2 759	2,3%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0		198	
Impôt sur les bénéfices	- 787		- 255	
Impôts différés	51		- 598	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	1 789		2 104	
Résultat sociétés MEE	25		57	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	1 814	1,6%	2 161	1,8%
Part du groupe	1 701		1 869	
Part des minoritaires	113		292	
Produits de cession d'éléments d'actif	59		580	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	- 11		- 382	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	48		198	



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
AUDIT								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	50	49	100%	100%	67	67	74%	74%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					23	23	26%	26%
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	50	49	86%	100%	90	90	97%	100%
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT								
Juridique, fiscal et social					3			
Autres	8							
Sous-total autres prestations	8	0	14%	0%	3	0	3%	0%
TOTAL	58	49	100%	100%	93	90	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 31/12/2025	Montants au 31/12/2024
Stocks et encours	- 10 211	4 241
Créances clients et comptes rattachés	3 087	5 884
Créances sociales et fiscales	- 43	- 1 122
Autres créances	615	- 349
Charges constatées d'avance	- 102	13
Fournisseurs et comptes rattachés	554	- 3 076
Dettes sociales et fiscales	- 1 581	- 182
Autres dettes	- 211	0
Produits constatés d'avance	- 2 924	136
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-10 816	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 31/12/2025	Montants au 31/12/2024
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	0	115
sur Opérations Immobilières	2 429	0
Autres Emprunts	0	868
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	22 334	13 535
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	24 763	14 518
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat	- 1 654	- 1 626
sur Opérations Immobilières	- 1 300	- 1 820
Autres Emprunts	- 256	- 547
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	0
Diminution nette des crédits d'accompagnements	- 15 692	- 20 751
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-18 902	-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 31/12/2025	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	19 541	22 791	24 779
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	1 561	1 229	39
TRESORERIE NETTE	17 980	21 562	24 740
Variation nette de la trésorerie	- 3 582	- 3 178	





L'Ecrin

44600 St Nazaire

Stradim®



Siège du Groupe Stradim - 3 rue Pégase - Aéroport 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