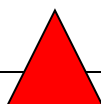


# *Stradim*<sup>®</sup>



## **Comptes consolidés** au 31 décembre 2022

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



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

**Période de 12 mois  
du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022**



## 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<br/>MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES<br/>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.....   | 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  | 21        |
| <b>3.2 - Informations relatives aux changements comptables</b>  | <b>21</b> |
| Note 3.2.1 - Changement de présentation   | 21        |
| Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable  | 21        |
| <b>PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS</b>             | <b>22</b> |
| <b>4.1 - POSTES DU BILAN</b>  | <b>22</b> |
| Note 4.1.1 - Actif immobilisé   | 22        |
| Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé   | 22        |
| Note 4.1.3 - Titres de participations   | 23        |
| Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence  | 24        |
| Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production   | 24        |
| Note 4.1.6 - Créances   | 25        |
| Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance  | 26        |
| Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement  | 26        |
| Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations  | 26        |
| Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats   | 27        |
| Note 4.1.11 - Emprunts et dettes  | 28        |
| Note 4.1.12 - Engagements hors bilan  | 30        |
| <b>4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT</b>   | <b>32</b> |
| Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité   | 32        |
| Note 4.2.2 - Achats consommés   | 32        |
| Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs  | 33        |
| Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions                                  | 33        |
| Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier  | 34        |
| Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel   | 34        |
| <b>PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS</b>   | <b>35</b> |
| <b>5.1 - Information sectorielle</b>  | <b>35</b> |
| Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé   | 35        |
| Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation  | 35        |
| Note 5.1.3 - Effectifs  | 35        |
| Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut  | 36        |
| <b>5.2 - Autres informations</b>  | <b>36</b> |
| Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture  | 36        |
| Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion   | 37        |
| Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes  | 38        |
| Note 5.2.5 - Transactions avec les parties liées  | 38        |
| <b>PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX</b>  | <b>39</b> |
| Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement  | 39        |
| Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières  | 39        |
| Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture   | 40        |



**BILAN CONSOLIDE**  
(en Euros)

|   | Brut               | Amort.<br>Dépréciat. | Exercice<br>31-déc-22         | Exercice<br>31-déc-21         | Renvoi<br>aux notes<br>annexes |
|---|--------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                         | <b>8 235 266</b>   | <b>5 959 624</b>     | <b>2 275 642</b>              | <b>3 736 904</b>              | 4.1.1                          |
| Ecart d'acquisition                             | 1 718 264          | 1 718 264            | 0                             | 0                             |                                |
| Immobilisations incorporelles                   | 259 471            | 135 133              | 124 338                       | 70 630                        |                                |
| Immobilisations corporelles                     | 5 790 987          | 4 106 227            | 1 684 760                     | 1 768 776                     |                                |
| Immobilisations financières                     | 193 483            |                      | 193 483                       | 1 510 707                     |                                |
| Titres mis en équivalence                       | 273 061            |                      | 273 061                       | 386 791                       | 4.1.4                          |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                          | <b>285 651 415</b> | <b>6 311 765</b>     | <b>279 339 650</b>            | <b>243 856 572</b>            |                                |
| Stocks et en cours                              |                    |                      |                               |                               | 4.1.5                          |
| En cours Promotion Construction                 | 127 866 131        | 5 234 529            | 122 631 602                   | 135 058 980                   |                                |
| Marchands de biens                              | 2 909 242          | 703 284              | 2 205 958                     | 4 877 970                     |                                |
| Autres stocks                                   | 66 169             |                      | 66 169                        | 99 102                        |                                |
| Clients et comptes rattachés                    | 111 907 882        | 373 952              | 111 533 930                   | 72 383 826                    | 4.1.6                          |
| Autres créances                                 | 15 329 891         |                      | 15 329 891                    | 15 454 226                    |                                |
| Charges constatées d'avance                     | 410 224            |                      | 410 224                       | 421 140                       | 4.1.7                          |
| Disponibilités et V.M.P.                        | 27 161 876         |                      | 27 161 876                    | 15 561 328                    | 4.1.8                          |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                         | <b>293 886 681</b> | <b>12 271 389</b>    | <b>281 615 292</b>            | <b>247 593 476</b>            |                                |
|   |                    |                      | <b>Exercice<br/>31-déc-22</b> | <b>Exercice<br/>31-déc-21</b> |                                |
| <b>CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)</b>           |                    |                      | <b>33 177 717</b>             | <b>30 467 332</b>             | p.7                            |
| Capital   |                    |                      | 12 000 000                    | 12 000 000                    |                                |
| Primes  |                    |                      | 0                             | 0                             |                                |
| Réserves  |                    |                      | 17 150 927                    | 14 579 039                    |                                |
| Résultat consolidé                              |                    |                      | 4 026 790                     | 3 888 293                     |                                |
| INTERETS MINORITAIRES                           |                    |                      | 1 218 320                     | 304 963                       | 1.3.10                         |
| IMPOTS DIFFERES                                 |                    |                      | 0                             | 0                             | 4.1.10                         |
| PROVISIONS                                      |                    |                      | 1 953 018                     | 3 094 774                     | 4.1.9                          |
| <b>DETTES</b>                                   |                    |                      | <b>245 266 237</b>            | <b>213 726 407</b>            | 4.1.11                         |
| Emprunts et dettes financières                  |                    |                      |                               |                               |                                |
| Dettes financières long terme & autres emprunts |                    |                      | 993 345                       | 1 200 694                     |                                |
| Dettes financières garanties par l'Etat         |                    |                      | 5 558 581                     | 6 500 000                     |                                |
| Dettes financières sur opérations immobilières  |                    |                      | 5 764 813                     | 8 492 930                     |                                |
| Crédits d'accompagnement & concours bancaires   |                    |                      | 51 930 752                    | 59 264 626                    |                                |
| Fournisseurs et comptes rattachés               |                    |                      | 39 249 180                    | 38 875 818                    |                                |
| Autres dettes                                   |                    |                      | 28 026 524                    | 21 248 448                    |                                |
| Produits constatés d'avance                     |                    |                      | 113 743 042                   | 78 143 891                    |                                |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                          |                    |                      | <b>281 615 292</b>            | <b>247 593 476</b>            |                                |



**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**  
(en Euros)

|   | <i>Renvoi<br/>aux notes<br/>annexes</i> | <b>Exercice<br/>31-déc-22</b><br>12 mois | <b>Exercice<br/>31-déc-21</b><br>12 mois |
|---|---|--|--|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                               | 4.2.1                                   | <b>160 182 227</b>                       | <b>141 060 578</b>                       |
| Subvention d'exploitation                               |   | 21 992                                   | 18 667                                   |
| Autres produits d'exploitation                          |   | 194 935                                  | 69 786                                   |
| Achats consommés  | 4.2.2                                   | -135 800 410                             | -116 715 022                             |
| Charges de personnel                                    | 4.2.3                                   | -17 016 108                              | -15 915 359                              |
| Autres charges d'exploitation                           |   | -212 615                                 | -214 780                                 |
| Impôts et taxes   |   | -808 562                                 | -1 189 339                               |
| Reprises de provisions                                  | 4.2.4                                   | 4 488 326                                | 2 881 501                                |
| Transferts de charges                                   |   | 259 646                                  | 235 789                                  |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et prov     | 4.2.4                                   | -4 846 372                               | -5 202 665                               |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                          | 5.1.2                                   | <b>6 463 059</b>                         | <b>5 029 156</b>                         |
| Quote-part de résultat des opérations faites en communs |   | 0  | 0  |
| Charges et produits financiers                          | 4.2.5                                   | -13 952                                  | -447 692                                 |
| <b>RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES</b>        |   | <b>6 449 107</b>                         | <b>4 581 464</b>                         |
| Charges et produits exceptionnels                       | 4.2.6                                   | -1 000                                   | 778 739                                  |
| Impôts exigibles sur les résultats                      | 4.1.10                                  | -1 496 147                               | -2 118 732                               |
| Impôts différés sur les résultats                       | 4.1.10                                  | 5 780                                    | 555 396                                  |
| <b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES</b>            |   | <b>4 957 740</b>                         | <b>3 796 867</b>                         |
| Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.         | 4.1.4                                   | 272 571                                  | 384 341                                  |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio    | 1.2.2                                   | 0  | 0  |
| <b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>             |   | <b>5 230 311</b>                         | <b>4 181 208</b>                         |
| Intérêts minoritaires                                   | 1.3.10                                  | 1 203 521                                | 292 917                                  |
| <b>RESULTAT NET (Part Groupe)</b>                       |   | <b>4 026 790</b>                         | <b>3 888 291</b>                         |
| Résultat par action (en Euro)                           | 1.3.17                                  | 1,17                                     | 1,13                                     |
| nombre d'action composant le capital                    |   | 3 439 760                                | 3 439 760                                |



## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

| ACTIVITE   | <i>Renvoi<br/>aux notes<br/>annexes</i> | <b>Exercice<br/>31-déc-22</b> | <b>Exercice<br/>31-déc-21</b> |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| ° <b>Résultat net des sociétés intégrées</b>   |   | 4 958                         | 3 797                         |
| ° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité : |   |                               |                               |
| Amortissements et provisions hors actifs circulants  |   | -983                          | 1 219                         |
| Variation des impôts différés  |   | -6                            | -555                          |
| Plus et moins values de cession  |   | 1                             | -779                          |
| <b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>  |   | <b>3 970</b>                  | <b>3 682</b>                  |
| ° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité   | 6.1                                     | 18 243                        | -9 918                        |
| ° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence   |   | 384                           | 237                           |
| ° Incidence des changements d'interêts   |   | 0                             | 0                             |
| ° Incidence des variations de périmètre  |   | 0                             | 0                             |
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>  |   | <b>22 597</b>                 | <b>-5 999</b>                 |
| <b>INVESTISSEMENTS</b>   |   |                               |                               |
| ° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations  |   | -277                          | -561                          |
| ° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations  |   | 1 411                         | 783                           |
| ° Incidence des variations de périmètre  |   | 56                            | 28                            |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>   |   | <b>1 190</b>                  | <b>250</b>                    |
| <b>FINANCEMENT</b>   |   |                               |                               |
| ° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère  |   | -1 307                        | -1 204                        |
| ° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées  |   | -290                          | 49                            |
| ° Autres mouvements  |   | -9                            | 65                            |
| ° Variation nette des comptes courants   |   | 631                           | -102                          |
| ° Emissions d'emprunts   | 6.2                                     | 26 042                        | 35 799                        |
| ° Remboursements d'emprunts  | 6.2                                     | -37 078                       | -29 435                       |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>   |   | <b>-12 011</b>                | <b>5 172</b>                  |
| <b>TRESORERIE</b>  |   |                               |                               |
| ° Trésorerie d'ouverture   |   | 12 881                        | 13 458                        |
| ° Trésorerie de clôture  |   | 24 657                        | 12 881                        |
| <b>Variation de trésorerie</b>   | 6.3                                     | <b>11 776</b>                 | <b>-577</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 31/12/20</b>         | <b>12 000</b> | <b>0</b> | <b>12 848</b>       | <b>2 850</b>           | <b>27 698</b>    | <b>-18</b>       |
| Affectation du résultat 2020                   |               |          | 2 850               | -2 850                 | 0                |                  |
| Augmentation de capital par inc. reserves      |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Distribution effectuée par l'ent. consolidante |               |          | -1 204              |                        | -1 204           | 49               |
| Incidence des variations d'intérêts            |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Incidence des variations de périmètre          |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Résultat consolidé 2021                        |               |          |                     | 3 888                  | 3 888            | 292              |
| Autres   |               |          | 85                  |                        | 85               | -19              |
| <b>Situation à la clôture 31/12/21</b>         | <b>12 000</b> | <b>0</b> | <b>14 579</b>       | <b>3 888</b>           | <b>30 467</b>    | <b>304</b>       |
| Affectation du résultat 2021                   |               |          | 3 888               | -3 888                 | 0                |                  |
| Augmentation de capital par inc. reserves      |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Distribution effectuée par l'ent. consolidante |               |          | -1 308              |                        | -1 308           | -290             |
| Incidence des variations d'intérêts            |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Incidence des variations de périmètre          |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Résultat consolidé 2022                        |               |          |                     | 4 027                  | 4 027            | 1 204            |
| Autres   |               |          | -8                  |                        | -8               |                  |
| <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>     |





## 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 consolidées 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 2022 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2021.

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 SICAV de trésorerie. Ces placements sont alors comptabilisés à leur coût d'achat hors frais accessoires.



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

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.

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 SARL         |
| Espace Foncier SARL            | Espace Participations SARL |
| Habitat Service Promotion SARL | Habitat Service SARL       |
| 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 2022 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2022, évolution des salaires de 1.4% inchangée, et taux d'actualisation de 1,69% (0,98% au 31/12/2021).

Elles intègrent les charges sociales et la prise en compte un « turn over » moyen.

*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**

| 219 SOCIETES                                   |                                | N° Siret                  | Siège                | % de contrôle | % de d'intérêt      | Méthode   |
|--|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------|---------------------|-----------|
| <i>Société mère</i>                            |                                |                           |                      |               |                     |           |
| <b>SA</b>                                      | <b>STRADIM ESPACE FINANCES</b> | <b>353 683 469 000 38</b> | <b>ENTZHEIM (67)</b> |               | <b>Société mère</b> | <b>IG</b> |
| <i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i> |                                |                           |                      |               |                     |           |
| SAS  | ESPACE PROMOTION               | 395 203 995 000 59        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SAS  | MC BAT                         | 382 139 178 000 75        | NANTES (44)          | 99,88%        | 99,88%              | IG        |
| SARL   | ESPACE FONCIER                 | 402 526 099 000 21        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SARL   | ESPACE MAISON                  | 403 600 265 000 74        | ENTZHEIM (67)        | 95%           | 95%                 | IG        |
| SARL   | ESPACE PARTICIPATIONS          | 394 541 932 000 31        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SARL   | ESPACE TRANSACTIONS            | 894 316 124 000 11        | ENTZHEIM (67)        | 95%           | 95%                 | IG        |
| SARL   | HABITAT SERVICES               | 344 346 176 000 52        | TROYES (10)          | 99,20%        | 99,20%              | IG        |
| SARL   | HABITAT SERVICE PROMOTION      | 383 905 148 000 45        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i>      |                                |                           |                      |               |                     |           |
| SCCV   | ACACIAS                        | (1) 909 098 451 000 18    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | AIGLON                         | 891 687 329 000 13        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | BLEUET                         | (1) 917 652 935 000 11    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | BRUCHE                         | 902 003 920 000 11        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | CAPUCINE                       | (1) 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                          | (1) 915 220 909 000 13    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | CEPAGE                         | (1) 908 888 621 000 12    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | 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                         | (1) 922 898 242 000 16    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | DIAMANT                        | (1) 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                       | (1) 917 644 338 000 19    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | ERABLE                         | (1) 922 898 259 000 10    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | GARE                           | (1) 912 160 900 000 11    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | GARONNE                        | (1) 909 361 065 000 16    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | GLAD                           | 884 194 721 000 12        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | HAMEAU                         | (1) 918 996 638 000 14    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | IRIS                           | 898 882 568 000 14        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | ISSY                           | (1) 910 413 103 000 11    | 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                          | (1) 915 163 687 000 14    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | LAGON                          | (1) 918 795 774 000 10    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | LAVANDE                        | (1) 917 652 984 000 19    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | LE PHARE                       | (1) 917 438 921 000 12    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | LIBELLULE                      | 908 391 212 000 10        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | LUCIOLE                        | (1) 915 220 958 000 10    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | MAGNOLIA                       | (1) 910 413 095 000 19    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | MARCHE                         | 890 707 763 000 11        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | MERISIER                       | (1) 915 271 050 000 14    | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |
| SCCV   | MONTIGNY                       | 884 554 270 000 14        | ENTZHEIM (67)        | 100%          | 100%                | IG        |

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

IG = Intégration Globale

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



| 219 SOCIETES (suite)                      | N° Siret               | Siège         | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|------------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> |                        |               |               |                |         |
| SCCV MUGUET                               | 883 361 230 000 13     | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV OCCITANIE                            | (1) 913 784 906 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV ORANGE                               | 897 540 944 00013      | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV PERLE                                | (1) 917 438 947 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV PICASSO                              | (1) 912 863 735 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV PLATANE                              | (1) 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 PRISME                               | 902 003 417 000 18     | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV QUARTZ                               | (1) 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 ROSIER                               | (1) 912 863 743 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV RUBIS                                | (1) 917 438 939 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV RUISSEAUX                            | 904 505 641 000 12     | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV SAPHIR                               | (1) 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 TREFLE                               | (1) 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                            | (1) 917 700 254 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV UNION                                | 883 882 698 000 11     | 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      |
| 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      |

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence





| 219 SOCIETES (suite)                      | N° Siret           | Siège         | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|--------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> |                    |               |               |                |         |
| SCI DE LITRE                              | 490 208 287 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI DE L'OCEAN                            | 450 891 999 000 28 | 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 DU PALAIS                             | 789 391 976 000 14 | 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 FONTAINE                           | 482 201 506 000 29 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI LA FORET                              | 441 033 198 000 25 | 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 DOLMEN                             | 481 911 808 000 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 CREATEURS                         | 533 796 363 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI LES LYS                               | 528 797 053 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI LES PATURAGES                         | 802 301 929 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI LES VERGERS                           | 534 474 853 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |

IG = Intégration Globale



| 219 SOCIETES (suite)                      | N° Siret           | Siège         | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|--------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> |                    |               |               |                |         |
| 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 MIRABELLE                             | 829 867 241 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI NEUVE                                 | 451 565 477 000 28 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI ODYSSEE                               | 433 221 371 000 35 | 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 PEUPLIERS                             | 822 913 836 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI PINSAGUEL                             | 490 805 645 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI PLAGE                                 | 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 POETE                                 | 752 264 762 000 10 | 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 ROYAL                                 | 530 222 678 000 19 | 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 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      |

IG = Intégration Globale



| 219 SOCIETES (suite et fin)               | N° Siret           | Siège         | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|--------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> |                    |               |               |                |         |
| SNC CHAPELLE                              | 878 137 603 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC CHASSEUR                              | 753 949 130 000 11 | 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 FABRIQUE (1)                          | 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 (1)                         | 911 962 231 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC HETRE (1)                             | 918 280 702 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC ILL                                   | 849 582 424 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC JACINTHE (1)                          | 917 761 645 000 14 | 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 (2)                     | 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 (1)                             | 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 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 TERROIR (1)                           | 907 952 329 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC TOURTERELLE                           | 877 655 746 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC VALLEE (1)                            | 919 126 813 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC VENUS (2)                             | 899 351 811 000 18 | 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

(2) SCI ou 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-22 en K€ | Résultat au 31-déc-22 en K€ |
|------------|----------------------|------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| SCI        | DE LA MADELEINE      | 100        | 442 035 358 000 13 | ENTZHEIM (67)        | 5                                | 3                           |
| SCI        | STRASBOURG-STARLETTE | 1          | 801 179 987 000 12 | NEUILLY s/ SEINE(92) | - 565                            | - 566                       |

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*

Trente-sept sociétés civiles de promotion ont été créées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre, alors que onze ont été liquidées et radiées sur la période.

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

|                | N° Siret           | Siège         | % de<br>contrôle | % de<br>d'intérêt |    |
|----------------|--------------------|---------------|------------------|-------------------|----|
| SCCV ACACIAS   | 909 098 451 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV BLEUET    | 917 652 935 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV CAPUCINE  | 910 413 111 000 14 | 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 DAHLIA    | 922 898 242 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV DIAMANT   | 917 644 346 000 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 |
| SNC FABRIQUE   | 918 455 361 000 17 | 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 |
| SNC GUTENBERG  | 911 962 231 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV HAMEAU    | 918 996 638 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SNC HETRE      | 918 280 702 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV ISSY      | 910 413 103 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SNC JACINTHE   | 917 761 645 000 14 | 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 LUCIOLE   | 915 220 958 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV MAGNOLIA  | 910 413 095 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV MERISIER  | 915 271 050 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SNC NOYER      | 911 960 912 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV OCCITANIE | 913 784 906 000 12 | 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 PLATANE   | 917 643 983 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV QUARTZ    | 918 795 782 000 13 | 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 SAPHIR    | 917 644 353 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SNC TERROIR    | 907 952 329 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCCV TREFLE    | 915 220 966 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SSCV TURQUOISE | 917 700 254 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SNC VALLEE     | 919 126 813 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |



Sortie de périmètre suite radiation :

|     |                       | N° Siret           | Siège         | % de<br>contrôle | % de<br>d'intérêt |    |
|-----|-----------------------|--------------------|---------------|------------------|-------------------|----|
| SCI | NOUVEAU MONDE         | 530 222 660 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | LES COLIBRIS          | 490 684 883 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | LA COLLINE            | 504 863 481 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | LE BOCAGE             | 438 000 986 000 10 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | BUZET                 | 483 263 539 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | CHÂTEAU DU MIDI       | 500 719 141 000 11 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | LA MONTAGNE VERTE     | 489 881 243 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | PARC VENDOME          | 484 201 223 000 19 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | LA VIOLETTE           | 538 064 478 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100%             | 100%              | IG |
| SCI | LAC (ex HOUBLONNIERE) | 797 668 977 000 11 | ENTZHEIM (67) | 49%              | 50%               | ME |
| SCI | LA GRANDE ALLEE       | 798 465 522 000 18 | ENTZHEIM (67) | 49%              | 50%               | ME |

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 193 sociétés à 219 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 2022 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 2022 et ceux du 31 décembre 2021.



**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<br>31/12/2021 | Acquisitions<br>Virt P à P | Cessions   | Virement<br>poste à<br>poste | Variation<br>de %<br>d'intérêts | Variation<br>de<br>périmètre | Valeur brute<br>31/12/2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>ECARTS D'ACQUISITION</b>            | <b>1 718</b>               | <b>0</b>                   |            |                              |                                 |                              | <b>1 718</b>               |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>   | <b>183</b>                 | <b>77</b>                  | <b>0</b>   | <b>0</b>                     | <b>0</b>                        | <b>0</b>                     | <b>260</b>                 |
| Licences                               | 153                        | 58                         |            |                              |                                 |                              | 211                        |
| Droit au bail                          | 30                         |                            |            |                              |                                 |                              | 30                         |
| Fonds commercial                       | 0                          |                            | 0          |                              |                                 |                              | 0                          |
| Immos. Incorp. En cours                | 0                          | 19                         | 0          |                              |                                 |                              | 19                         |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>     | <b>5 751</b>               | <b>51</b>                  | <b>-11</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>                        | <b>0</b>                     | <b>5 791</b>               |
| Terrain                                | 485                        |                            |            |                              |                                 |                              | 485                        |
| Construction                           | 4 074                      |                            |            |                              |                                 |                              | 4 074                      |
| Installations techniques               | 52                         |                            |            |                              |                                 |                              | 52                         |
| Autres immobilisations corporelles     | 1 140                      | 51                         | -11        |                              |                                 |                              | 1 180                      |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>     | <b>1 511</b>               | <b>-1 243</b>              | <b>-18</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>                        | <b>-56</b>                   | <b>194</b>                 |
| Titres de participations               | 2                          | 74                         | -18        |                              |                                 | -56                          | 2                          |
| Autres titres immobilisés              | 15                         |                            |            |                              |                                 |                              | 15                         |
| Créances sur participations            | 1 395                      | -1 391                     |            |                              |                                 |                              | 4                          |
| Dépôts et cautionnements               | 99                         | 74                         |            |                              |                                 |                              | 173                        |
| <b>TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)</b> | <b>387</b>                 | <b>-112</b>                | <b>-2</b>  |                              |                                 |                              | <b>273</b>                 |
| <b>TOTAUX</b>                          | <b>9 550</b>               | <b>-1 227</b>              | <b>-31</b> |                              | <b>0</b>                        | <b>-56</b>                   | <b>8 236</b>               |

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

| AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF            | Montants<br>au<br>31/12/2021 | Dotations  | Reprises   | Virement<br>poste à<br>poste | Variation<br>de<br>périmètre | Montants<br>au<br>31/12/2022 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------|------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>ECARTS D'ACQUISITION</b>          | <b>1 718</b>                 | <b>0</b>   |            |                              |                              | <b>1 718</b>                 |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b> | <b>112</b>                   | <b>23</b>  | <b>0</b>   |                              | <b>0</b>                     | <b>135</b>                   |
| Licences                             | 112                          | 23         |            |                              |                              | 135                          |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>   | <b>3 982</b>                 | <b>136</b> | <b>-11</b> |                              | <b>0</b>                     | <b>4 107</b>                 |
| Construction                         | 3 109                        | 56         |            |                              |                              | 3 165                        |
| Installations techniques             | 52                           |            |            |                              |                              | 52                           |
| Autres immobilisations corporelles   | 821                          | 80         | -11        |                              |                              | 890                          |
| <b>TOTAUX</b>                        | <b>5 812</b>                 | <b>159</b> | <b>-11</b> |                              | <b>0</b>                     | <b>5 960</b>                 |

*Rapprochement avec compte de résultat*

|   |            |
|---|------------|
| Dotations aux amortissements d'exploitation           | 159        |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | 0          |
| <b>Dotations sur actif immobilisé</b>                 | <b>159</b> |



Note 4.1.3 - Titres de participations

| TITRES DE PARTICIPATIONS  | Montants              |                         | Cession<br>Liquidation | Variation<br>périmètre<br>ou ME | Montants              |          | Prov. | Montants<br>nets au<br>31/12/2022 | Montants<br>nets au<br>31/12/2021 |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   | brut au<br>31/12/2021 | Création<br>Acquisition |                        |                                 | brut au<br>31/12/2022 |          |       |                                   |                                   |
| <i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>         |                       |                         |                        |                                 |                       |          |       |                                   |                                   |
| SCCV ACACIAS  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV BLEUET   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV CAPUCINE   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV CEDRE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV CEPAGE   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV DAHLIA   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV DIAMANT  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV EMERAUDE   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV ERABLE   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV GARE   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV GARONNE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV HAMEAU   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV ISSY   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV JULES  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV LAGON  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV LAVANDE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV LE PHARE   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV LUCIOLE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV MAGNOLIA   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV MERISIER   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV OCCITANIE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV PERLE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV PICASSO  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV PLATANE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV QUARTZ   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV ROSIER   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV RUBIS  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV SAPHIR   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV TREFLE   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SCCV TURQUOISE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SNC FABRIQUE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SNC GUTENBERG   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SNC HETRE   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SNC JACINTHE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SNC NOYER   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SNC TERROIR   |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 0                                 |
| SNC VALLEE  |                       | 2                       |                        | -2                              | 0                     |          |       | 0                                 | 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                                 |
| <i>Sociétés consolidées au B.O. radiées en cours de période</i> |                       |                         |                        |                                 |                       |          |       |                                   |                                   |
| SCI BOCAGE  |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| SCI BUZET   |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| SCI CHATEAU MIDI  |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| SCI COLIBRIS  |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| SCI COLLINE   |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| SCI MONT VERTE  |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| SCI NOUVEAU MONDE   |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| SCI PARC VENDOME  |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| SCI VIOLETTE  |                       |                         |                        | -2                              | 2                     |          |       |                                   |                                   |
| <b>TOTAUX</b>   | <b>2</b>              | <b>74</b>               | <b>-18</b>             | <b>-56</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

| SOCIETES INTEGREES PAR<br>MIS EN EQUIVALENCE | % de<br>contrôle | % de<br>d'intérêt | Capitaux          |                        | dont              |                        |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|  |                  |                   | Propres<br>nov-22 | Résultat net<br>nov-22 | Propres<br>nov-21 | Résultat net<br>nov-21 |
| SCI GRANDE ALLEE                             |                  |                   |                   |                        | 403               | 400                    |
| SCI LAC                                      |                  |                   |                   |                        | 151               | 149                    |
| SCCV SCHILLIK                                | 49%              | 50%               | 546               | 545                    | 221               | 219                    |
| Résultats mis en équivalence                 |                  |                   |                   |                        | 273               | 384                    |

| Données des situations intermédiaires<br>sociales (à 100%)<br>au 30 novembre 2022 | Chiffre<br>d'affaires | Résultat<br>exploitation | Stocks<br>encours | dettes<br>fin. |
|---|-----------------------|--------------------------|-------------------|----------------|
|   |                       |                          |                   |                |
| SCI LAC   |                       |                          |                   |                |
| SCCV SCHILLIK   | 4 819                 | 681                      | 152               | -              |

Les deux SCI Lac et Grande Allée ont été liquidées et radiées en 2022.

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

| STOCKS   | Montants               |              | Montants<br>nets au<br>31/12/2022 | Montants<br>nets au<br>31/12/2021 |
|--|------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | bruts au<br>31/12/2022 | Dépréciation |                                   |                                   |
| <b>STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION</b>  | <b>127 866</b>         | <b>5 235</b> | <b>122 631</b>                    | <b>135 060</b>                    |
| Cout de construction encours de programmes<br>immobiliers collectifs destinés à la revente | 125 179                | 4 167        | 121 012                           | 132 642                           |
| Terrains destinés à des opérations de<br>lotissements ou de collectifs.                    | 197                    | 49           | 148                               | 344                               |
| Prestations de services  | 2 490                  | 1 019        | 1 471                             | 2 074                             |
| <b>STOCK DE MARCHANDISES</b>   | <b>2 909</b>           | <b>703</b>   | <b>2 206</b>                      | <b>4 879</b>                      |
| Stock destiné à la revente dans le cadre<br>d'opérations de marchands de biens.            |                        |              |                                   |                                   |
| <b>STOCK DE PRODUITS FINIS</b>   | <b>66</b>              | <b>0</b>     | <b>66</b>                         | <b>99</b>                         |
| Lots accessoires de copropriétés achevés <sup>(1)</sup>                                    |                        |              |                                   |                                   |
| <b>Total des stocks</b>  | <b>130 841</b>         | <b>5 938</b> | <b>124 903</b>                    | <b>140 038</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            |              | Montants nets au 31/12/2022 | Échéances      |            |
|--|---------------------|--------------|-----------------------------|----------------|------------|
|  | bruts au 31/12/2022 | Dépréciation |                             | à - 1 an       | à + 1 an   |
| <b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>     | <b>177</b>          | <b>0</b>     | <b>177</b>                  | <b>4</b>       | <b>173</b> |
| Créances rattachées à des participations | 4                   |              | 4                           | 4              |            |
| Dépôts et cautionnements                 | 173                 |              | 173                         |                | 173        |
| <b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b> | <b>111 908</b>      | <b>374</b>   | <b>111 534</b>              | <b>111 459</b> | <b>449</b> |
| Créances clients                         | 111 908             | 374          | 111 534                     | 111 459        | 449        |
| <b>AUTRES CREANCES</b>                   | <b>15 329</b>       | <b>0</b>     | <b>15 329</b>               | <b>14 965</b>  | <b>364</b> |
| Avances et acomptes                      | 699                 |              | 699                         | 699            |            |
| Créances sociales                        | 13                  |              | 13                          | 13             |            |
| Impôt sur les sociétés                   | 522                 |              | 522                         | 522            |            |
| Impôt différé net                        | 1 072               |              | 1 072                       | 708            | 364        |
| Autres créances fiscales (hors IS)       | 12 926              |              | 12 926                      | 12 926         |            |
| Groupe et associés                       |                     |              | 0                           | 0              |            |
| Débiteurs divers                         | 97                  |              | 97                          | 97             |            |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>         | <b>410</b>          |              | <b>410</b>                  | <b>410</b>     |            |
| Charges constatés d'avance               | 410                 |              | 410                         | 410            |            |
| <b>TOTAUX</b>                            | <b>127 824</b>      | <b>374</b>   | <b>127 450</b>              | <b>126 838</b> | <b>986</b> |

| CREANCES                                 | Montants            |              | Montants nets au 31/12/2021 | Échéances     |            |
|--|---------------------|--------------|-----------------------------|---------------|------------|
|  | bruts au 31/12/2021 | Dépréciation |                             | à - 1 an      | à + 1 an   |
| <b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>     | <b>1 494</b>        | <b>0</b>     | <b>1 494</b>                | <b>1 395</b>  | <b>99</b>  |
| Créances rattachées à des participations | 1 395               |              | 1 395                       | 1 395         |            |
| Dépôts et cautionnements                 | 99                  |              | 99                          | 0             | 99         |
| <b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b> | <b>72 477</b>       | <b>93</b>    | <b>72 384</b>               | <b>72 375</b> | <b>102</b> |
| Créances clients                         | 72 477              | 93           | 72 384                      | 72 375        | 102        |
| <b>AUTRES CREANCES</b>                   | <b>15 454</b>       | <b>0</b>     | <b>15 454</b>               | <b>15 300</b> | <b>154</b> |
| Avances et acomptes                      | 311                 |              | 311                         | 311           |            |
| Créances sociales                        | 27                  |              | 27                          | 27            |            |
| Impôt sur les sociétés                   | 0                   |              | 0                           | 0             |            |
| Impôt différé net                        | 1 067               |              | 1 067                       | 913           | 154        |
| Autres créances fiscales (hors IS)       | 13 817              |              | 13 817                      | 13 817        |            |
| Groupe et associés                       | 0                   |              | 0                           | 0             |            |
| Débiteurs divers                         | 232                 |              | 232                         | 232           |            |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>         | <b>421</b>          |              | <b>421</b>                  | <b>421</b>    |            |
| Charges constatés d'avance               | 421                 |              | 421                         | 421           |            |
| <b>TOTAUX</b>                            | <b>89 846</b>       | <b>93</b>    | <b>89 753</b>               | <b>89 491</b> | <b>355</b> |



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | Montants         | Montants         |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | au<br>31/12/2022 | au<br>31/12/2021 |
| FRAIS GENERAUX              | 411              | 421              |

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

| Disponibilités et VMP           | Montants         | Montants         |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | au<br>31/12/2022 | au<br>31/12/2021 |
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | 0                | 0                |
| DISPONIBILITES                  | 27 162           | 15 561           |
| <b>TOTAUX</b>                   | <b>27 162</b>    | <b>15 561</b>    |

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

|   | Montants<br>au<br>31/12/2021 | Dotations    | Reprises<br>utilisées | Reprises<br>non<br>utilisées | Var valeur<br>Titres<br>M.E.Q. | Variation<br>de<br>périmètre | Montants<br>au<br>31/12/2022 |
|---|------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>PROVISIONS</b>                             | <b>3 095</b>                 | <b>294</b>   | <b>-1 436</b>         | <b>0</b>                     | <b>0</b>                       | <b>0</b>                     | <b>1 953</b>                 |
| Indemnités de Fin de Carrières                | 1 326                        | 131          |                       |                              |                                |                              | 1 457                        |
| Situations nettes des filiales non conso.     | 0                            |              |                       |                              |                                |                              | 0                            |
| Terminaison chantier                          | 1 628                        | 128          | -1 344                |                              |                                |                              | 412                          |
| Autres provisions                             | 141                          | 35           | -92                   |                              |                                |                              | 84                           |
| Titres mis en équivalence                     | 0                            |              |                       |                              |                                |                              | 0                            |
| <b>DEPRECIATIONS</b>                          | <b>4 970</b>                 | <b>4 391</b> | <b>-3 050</b>         | <b>0</b>                     | <b>0</b>                       | <b>0</b>                     | <b>6 311</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> | 4 075                        | 3 978        | -2 819                |                              |                                |                              | 5 234                        |
| <i>Marchands de biens</i>                     | 778                          | 127          | -202                  |                              |                                |                              | 703                          |
| <i>Autres stocks</i>                          | 23                           | 0            | -23                   |                              |                                |                              | 0                            |
| Créances clients                              | 94                           | 286          | -6                    |                              |                                |                              | 374                          |
| Autres créances                               | 0                            |              | 0                     |                              |                                |                              | 0                            |
| Valeurs mobilières de placement               | 0                            |              |                       |                              |                                |                              | 0                            |
| <b>TOTAUX</b>                                 | <b>8 065</b>                 | <b>4 685</b> | <b>-4 486</b>         | <b>0</b>                     | <b>0</b>                       | <b>0</b>                     | <b>8 264</b>                 |

*Rapprochement avec compte de résultat*

|                         |              |               |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Dotations et reprises : | <b>4 685</b> | <b>-4 486</b> |
| Exploitation            | 4 685        | -4 486        |
| 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 31/12/22   |            |               | au            |
|---|---------------|------------|---------------|---------------|
|   | Ent intégrées | Stes ME    | Total         | 31-déc-21     |
| <b>Résultat net des entreprises intégrées</b> | <b>4 958</b>  | <b>272</b> | <b>5 230</b>  | <b>4 181</b>  |
| Détail de la charge d'impôt constatée         |               |            |               |               |
| Impôt exigible                                | -1 496        | -91        | -1 587        | -2 140        |
| Impôt différé                                 | 6             |            | 6             | 555           |
| <b>Charge d'impôt constatée</b>               | <b>-1 490</b> | <b>-91</b> | <b>-1 581</b> | <b>-1 585</b> |
| <b>Résultat avant impôt</b>                   | <b>6 448</b>  | <b>363</b> | <b>6 811</b>  | <b>5 766</b>  |
| <b>Charge d'impôt théorique à 25%</b>         | <b>-1 612</b> | <b>-91</b> | <b>-1 703</b> | <b>-1 528</b> |
| Charges définitivement non déductibles        | -104          |            | -104          | -88           |
| Produits définitivement non imposables        | 1             |            | 1             | 0             |
| Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires   | 300           |            | 300           | 79            |
| Crédit d'impôt et Cont. additionnelle         | -26           |            | -26           | -44           |
| Report variable des impôts différés           | -60           |            | -60           | -27           |
| Levée option des crédits baux immobiliers     | 11            |            | 11            | 23            |
| <b>Charge d'impôt constatée</b>               | <b>-1 490</b> | <b>-91</b> | <b>-1 581</b> | <b>-1 585</b> |

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 25%, en baisse de 1.5% par rapport à fin 2021. Ceci engendre une charge de report variable de 60 ke reconnue sur le résultat ligne « impôt différé ».

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

| MONTANTS AVANT COMPENSATION                         | Montants         | Montants         |
|---|------------------|------------------|
|   | au<br>31/12/2022 | au<br>31/12/2021 |
| <b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>                       | <b>1 711</b>     | <b>1 654</b>     |
| Marges internes en stock                            | 1 245            | 931              |
| Report déficitaires                                 | 0                | 0                |
| Provision Indemnités Fin de Carrières               | 364              | 351              |
| Crédit bail   | 0                | 0                |
| Décalages temporaires                               | 102              | 372              |
| <b>IMPOTS DIFFERES PASSIFS</b>                      | <b>639</b>       | <b>588</b>       |
| Décalages temporaires                               |                  |                  |
| <i>Stock de frais financiers</i>                    | 350              | 302              |
| <i>Amortissements dérogatoires</i>                  | 0                | 0                |
| <i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i> | 115              | 89               |
| Crédit bail   | 174              | 197              |
| <b>IMPOTS DIFFERES NETS</b>                         | <b>1 072</b>     | <b>1 066</b>     |
| <b>VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (produit)</b>      | <b>6</b>         |                  |
| dont impact du report variable (charge)             | -60              |                  |

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<br>31/12/2022 | Échéances      |              |            |
|---|------------------------|----------------|--------------|------------|
|   |                        | à - 1 an       | à + 1 an     | à + 5 ans  |
| <b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>           |                        |                |              |            |
| <i>EMPRUNTS</i>                                 | <b>12 317</b>          | <b>1 793</b>   | <b>4 393</b> | <b>366</b> |
| Emprunts sur actifs immobilisés                 | 993                    | 178            | 449          | 366        |
| Prêts Garantis par l'Etat                       | 5 559                  | 1 615          | 3 944        | 0          |
| Prêts finançant des Op immobilières à C et MT   | 5 765                  | (1)            | (1)          |            |
| <i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C. (1)</i> | <b>51 931</b>          | (1)            | (1)          |            |
| <b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>        | <b>39 249</b>          | <b>39 249</b>  |              |            |
| <b>AUTRES DETTES</b>                            | <b>28 027</b>          | <b>28 027</b>  |              |            |
| DETTES FINANCIERES DIVERSES                     | 2 289                  | 2 289          |              |            |
| AVANCES & ACOMPTES RECUS                        | 146                    | 146            |              |            |
| FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION                   | 0                      | 0              |              |            |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES                     |                        |                |              |            |
| Dettes sociales                                 | 3 717                  | 3 717          |              |            |
| Impôt sur les bénéfices                         | 0                      | 0              |              |            |
| Dettes fiscales (hors IS)                       | 21 776                 | 21 776         |              |            |
| CREDITEURS DIVERS                               | 99                     | 99             |              |            |
| <b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>              | <b>113 743</b>         | <b>113 743</b> |              |            |
| <b>TOTAUX</b>                                   | <b>245 267</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.

(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<br>31/12/2021 | Échéances     |              |            |
|--|------------------------|---------------|--------------|------------|
|  |                        | à - 1 an      | à + 1 an     | à + 5 ans  |
| <b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>                      |                        |               |              |            |
| <i>EMPRUNTS</i>  | <b>16 194</b>          | <b>1 148</b>  | <b>6 090</b> | <b>463</b> |
| Emprunts sur actifs immobilisés                            | 1 201                  | 207           | 531          | 463        |
| Prêts Garantis par l'Etat                                  | 6 500                  | 941           | 5 559        | 0          |
| Prêts finançant des Op immobilières à C et MT              | 8 493                  | (1)           | (1)          |            |
| <i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C. <sup>(1)</sup></i> | <b>59 265</b>          | (1)           | (1)          |            |
| <b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>                   | <b>38 876</b>          | <b>38 876</b> |              |            |
| <b>AUTRES DETTES</b>                                       | <b>21 248</b>          | <b>21 248</b> |              |            |
| DETTE FINANCIERES DIVERSES                                 | 1 658                  | 1 658         |              |            |
| AVANCES & ACOMPTES RECUS                                   | 69                     | 69            |              |            |
| FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION                              | 0                      | 0             |              |            |
| DETTE FISCALES ET SOCIALES                                 |                        |               |              |            |
| Dettes sociales  | 3 060                  | 3 060         |              |            |
| Impôt sur les bénéfices                                    | 224                    | 224           |              |            |
| Dettes fiscales (hors IS)                                  | 16 188                 | 16 188        |              |            |
| CREDITEURS DIVERS  | 49                     | 49            |              |            |
| <b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>                         | <b>78 144</b>          | <b>78 144</b> |              |            |
| <b>TOTAUX</b>  | <b>213 727</b>         |               |              |            |

<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.

*b) Variation des emprunts et autres dettes financières*

|   | Montants         |                           | Variation<br>de<br>périmètre | Montants<br>au<br>31/12/2022 |
|---|------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
|   | au<br>31/12/2021 | Souscription<br>Rembours. |                              |                              |
| <b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b>  |                  |                           |                              |                              |
| <i>EMPRUNTS</i>   | <b>16 194</b>    | <b>1 800</b>              | <b>-5 677</b>                | <b>0</b>                     |
| Emprunts sur actifs immobilisés   | 1 201            |                           | -208                         | 993                          |
| Prêts Garantis par l'Etat   | 6 500            |                           | -941                         | 5 559                        |
| Prêts finançant des Op immobilières à C et MT   | 8 493            | 1 800                     | -4 528                       | 5 765                        |
| <i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C.</i>   | <b>59 265</b>    | <b>24 245</b>             | <b>-31 579</b>               | <b>0</b>                     |
| Concours bancaires courants (C.B.C)   | 2 680            | 3                         | -179                         | 2 504                        |
| Crédit d'accompagnement d'opérations<br>de promotions immobilières et autres activités <sup>(1)</sup> | 56 585           | 24 242                    | -31 400                      | 49 427                       |
| <b>DETTE FINANCIERES DIVERSES</b>   | <b>1 658</b>     | <b>1 641</b>              | <b>-1 010</b>                | <b>0</b>                     |
| Comptes courants d'associés et Dividendes à payer   | 388              | 1 307                     | -1010                        | 685                          |
| Comptes courants des filiales   | 1 270            | 334                       | 0                            | 1604                         |
| <b>TOTAUX</b>   | <b>77 117</b>    | <b>27 686</b>             | <b>-38 266</b>               | <b>0</b>                     |

<sup>(1)</sup> 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

| <b>ENGAGEMENTS DONNES</b>                                 | détails | Montants<br>au 31/12/22 | détails | Montants<br>au 31/12/21 |
|---|---------|-------------------------|---------|-------------------------|
| Cautions :  |         | 27 212                  |         | 22 889                  |
| aux crédits de promotions et de lotissements non tirés    | 27 212  |                         | 22 889  |                         |
| 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                       |
| Cession Dailly en garantie d'un crédit promotion          |         | 3 494                   |         | 1 508                   |
| Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier         |         | 2 362                   |         | 2 362                   |
| Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives |         | 45 019                  |         | 23 580                  |
| Engagement d'acquisition de terrain réciproque            |         | 0                       |         | 0                       |
| <hr/>   |         |                         |         |                         |
| <b>ENGAGEMENTS RECUS</b>                                  |         | Montants<br>au 31/12/22 |         | Montants<br>au 31/12/21 |
| Promesses de vente de terrain à bâtir                     |         | 33 104                  |         | 37 246                  |
| Engagement de vente de terrain réciproque                 |         | 0                       |         | 0                       |
| <hr/>   |         |                         |         |                         |
| <b>DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES</b>           |         | Montants<br>au 31/12/22 |         | Montants<br>au 31/12/21 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit    |         | 886                     |         | 1 058                   |
| Crédit d'accompagnement des promotions <sup>(1)</sup>     |         | 44 214                  |         | 49 673                  |

*(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<br>31-déc-22 | Montants<br>31-déc-21 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Valeur d'origine                          | 946                   | 919                   |
| Amortissements :                          |                       |                       |
| cumul des ex. antérieurs                  | 173                   | 65                    |
| dotation de l'exercice                    | 175                   | 146                   |
| Valeur résiduelle                         | 82                    | 87                    |
| Valeur nette comptable                    | 680                   | 795                   |
| Redevances payées :                       |                       |                       |
| cumul des ex. antérieurs                  | 236                   | 89                    |
| Redevances de l'exercice                  | 224                   | 191                   |
| Redevances restant à payer :              |                       |                       |
| à un an au plus                           | 254                   | 234                   |
| à plus d'un an et cinq ans au plus        | 340                   | 517                   |
| à plus de cinq ans                        |                       |                       |
| Montant pris en charge dans l'exercice :  | 181                   | 212                   |
| Redevance de location avec option d'achat | 181                   | 212                   |





## 4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

|   | Année<br>2022  | Année<br>2021  |
|---|----------------|----------------|
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b> | <b>155 575</b> | <b>138 317</b> |
| HONORAIRES                              | 1 257          | 2 194          |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS        | 3 350          | 549            |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>     | <b>160 182</b> | <b>141 060</b> |

Note 4.2.2 – Achats consommés

|  | Montants<br>au<br>31/12/2022 | Montants<br>au<br>31/12/2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Production stockée</b>                    | <b>11 478</b>                | <b>-3 583</b>                |
| <b>Achats consommés</b>                      | <b>114 200</b>               | <b>111 198</b>               |
| Variation de stocks de marchandises          | 2 594                        | -3 507                       |
| Achats de marchandises                       | 915                          | 4 021                        |
| Achats matières premières et autres appro.   | 0                            | 0                            |
| Variation stocks MP et autres appro.         | 0                            | 0                            |
| Sous traitance travaux                       | 110 204                      | 110 303                      |
| Achats non stockés, matériel et fournitures  | 487                          | 381                          |
| <b>Autres services extérieurs</b>            | <b>7 945</b>                 | <b>7 090</b>                 |
| Personnel extérieur à l'entreprise           | 0                            | 0                            |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 2 552                        | 2 292                        |
| Publicité, publications, relations publiques | 2 584                        | 2 355                        |
| Déplacement, missions & réceptions           | 286                          | 243                          |
| Frais postaux & télécommunications           | 167                          | 199                          |
| Services bancaires & assimilés               | 2 311                        | 1 967                        |
| Autres services - Divers                     | 45                           | 34                           |
| <b>Services extérieurs</b>                   | <b>2 176</b>                 | <b>2 008</b>                 |
| Sous traitance générale                      | 0                            | 0                            |
| Locations immobilières                       | 0                            | 0                            |
| Locations                                    | 1 116                        | 1 022                        |
| Charges locatives et de copropriété          | 126                          | 177                          |
| Entretiens et réparations                    | 488                          | 431                          |
| Primes d'assurance                           | 403                          | 319                          |
| Etudes et recherches                         | 0                            | 0                            |
| Services extérieurs - divers                 | 43                           | 59                           |
| <b>ACHATS CONSOMMES</b>                      | <b>135 799</b>               | <b>116 713</b>               |



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

|   | au<br>31/12/2022 | au<br>31/12/2021 |
|---|------------------|------------------|
| <b>Charges de personnel</b>                               | <b>17 016</b>    | <b>15 915</b>    |
| Salaires et traitements                                   | 12 039           | 11 082           |
| Charges sociales  | 4 977            | 4 833            |
| <b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b> | <b>143</b>       | <b>144</b>       |
| dont cadres   | 27               | 28               |

Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions

| Reprise de dépréciations et de provisions       | Montants<br>au<br>31/12/2022 | Montants<br>au<br>31/12/2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Stocks  | 3 046                        | 2 655                        |
| Autres actifs circulants                        | 5                            | 13                           |
| Provision risques et charges exploitation       | 1 437                        | 213                          |
| Provision risques et charges exploitation (IFC) | 0                            | 0                            |
| Provision risques et charges financières        | 0                            | 0                            |
| Provision risques et charges exceptionnelles    | 0                            | 0                            |
| <b>Total</b>                                    | <b>4 488</b>                 | <b>2 881</b>                 |
| dont exploitation                               | 4 488                        | 2 881                        |
| dont financières                                | 0                            | 0                            |
| dont exceptionnelles                            | 0                            | 0                            |

| Dotations aux amortissements, dépréciations et provis | Montants<br>au<br>31/12/2022 | Montants<br>au<br>31/12/2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Amortissements immobilisation incorporelles           | 23                           | 9                            |
| Amortissements immobilisation corporelles             | 136                          | 169                          |
| Dépréciation des immobilisations                      | 0                            | 0                            |
| Dépréciation des stocks                               | 4 106                        | 3 722                        |
| Dépréciation des autres actifs circulants             | 286                          | 48                           |
| Provision risques et charges exploitation             | 164                          | 1 073                        |
| Provision risques et charges exploitation (IFC)       | 131                          | 182                          |
| Provision risques et charges financières              | 0                            | 0                            |
| <b>Total</b>  | <b>4 846</b>                 | <b>5 203</b>                 |
| dont exploitation                                     | 4 846                        | 5 203                        |
| dont financières                                      | 0                            | 0                            |
| dont exceptionnelles                                  | 0                            | 0                            |



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

|  | Montants<br>au<br>31/12/2022 | Montants<br>au<br>31/12/2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>RESULTAT NET FINANCIER</b>                              |                              |                              |
| Revenus nets de participations                             | 187                          | -16                          |
| Intérêts sur créances commerciales                         | 0                            | 0                            |
| Intérêts et charges assimilées                             |                              |                              |
| <i>sur emprunts et découverts bancaires</i>                | -117                         | -284                         |
| <i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i> | -85                          | -148                         |
| <i>sur crédits baux</i>                                    | 0                            | 0                            |
| Dotations aux provisions                                   |                              |                              |
| Reprises de provisions                                     |                              |                              |
| Autres produits et charges                                 | 1                            |                              |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                  | <b>-14</b>                   | <b>-448</b>                  |
| * Charges financières intégrées au coût de production      | 1 383                        | 951                          |

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

Au 31 décembre 2022, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1,13% du stock d'en-cours « Promotion », contre 0,95 % au 31 décembre 2021.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

| Détaillé   | Montants<br>au<br>31/12/2022 | Montants<br>au<br>31/12/2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNEL</b>                       | <b>20</b>                    | <b>783</b>                   |
| Opération de gestion                               |                              |                              |
| Opération en capital                               |                              |                              |
| <i>Cession d'actif incorporel</i>                  |                              |                              |
| <i>Cession d'actif corporel</i>                    |                              | 5                            |
| <i>Cessions de titres de participations</i>        | 20                           | 509                          |
| <i>Autres</i>                                      | 0                            | 269                          |
| Autres reprises exceptionnelles                    | 0                            | 0                            |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                     | <b>-21</b>                   | <b>-4</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>   |                              | -3                           |
| <i>VNC des titres cédés</i>                        | -20                          | -1                           |
| <i>VNC des autres immobilisations financières</i>  | -1                           | 0                            |
| Dotations aux provisions exceptionnelles           |                              |                              |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                       | <b>-1</b>                    | <b>779</b>                   |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS</b>              | <b>-1</b>                    | <b>573</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<br>Année 2022 | Grand Est      | Pays de la Loire | Ile de FRANCE | Midi Pyrénées | Totaux         |
|---|----------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>                     | <b>111 774</b> | <b>15 181</b>    | <b>25 494</b> | <b>3 126</b>  | <b>155 575</b> |
| HONORAIRES  | 934            | 92               | 229           | 2             | 1 257          |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS                            | 3 110          |                  | 240           |               | 3 350          |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2022</b>                    | <b>115 818</b> | <b>15 273</b>    | <b>25 963</b> | <b>3 128</b>  | <b>160 182</b> |

| Répartition géographique par zone d'influence<br>Année 2021 | Grand Est     | Pays de la Loire | Ile de FRANCE | Midi Pyrénées | Totaux         |
|---|---------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>                     | <b>95 529</b> | <b>14 315</b>    | <b>22 836</b> | <b>5 637</b>  | <b>138 317</b> |
| HONORAIRES  | 1 979         | 34               | 175           | 6             | 2 194          |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS                            | 289           |                  | 260           |               | 549            |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2021</b>                    | <b>97 797</b> | <b>14 349</b>    | <b>23 271</b> | <b>5 643</b>  | <b>141 060</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 2022</b> | 5 981     | 1 644            | -716          | -446          | <b>6 463</b> |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION 2021</b> | 4 743     | 1 552            | 112           | -1 378        | <b>5 029</b> |

Note 5.1.3 - Effectifs

|                               | Grand Est | Pays de la Loire | Ile de FRANCE | Midi Pyrénées | Totaux |
|-------------------------------|-----------|------------------|---------------|---------------|--------|
| <b>EFFECTIF au 31-12-2022</b> | 106       | 10               | 21            | 6             | 143    |
| <i>dont cadres</i>            | 22        | 1                | 2             | 2             | 27     |
| <b>EFFECTIF au 31-12-2021</b> | 112       | 9                | 18            | 5             | 144    |
| <i>dont cadres</i>            | 23        | 1                | 2             | 2             | 28     |



Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

| <b>ACTIF IMMOBILISE BRUT</b>       | Grand Est    | Pays de la Loire | Ile de FRANCE | Midi Pyrénées | Totaux       |
|------------------------------------|--------------|------------------|---------------|---------------|--------------|
| Ecart d'acquisition <sup>(1)</sup> | 1 718        |                  |               |               | 1 718        |
| Immobilisations incorporelles      | 215          | 2                | 10            | 32            | 259          |
| Immobilisations corporelles        | 4 538        | 124              | 1 000         | 129           | 5 791        |
| Immobilisations financières        | 175          | 9                | 6             | 3             | 193          |
| Titres mis en équivalence          | 273          |                  |               |               | 273          |
| <b>TOTAL ACTIF 12-2022</b>         | <b>6 919</b> | <b>135</b>       | <b>1 016</b>  | <b>164</b>    | <b>8 234</b> |
| <b>TOTAL ACTIF 12-2021</b>         | <b>8 240</b> | <b>144</b>       | <b>1 015</b>  | <b>150</b>    | <b>9 549</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 2022.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

|  | 31-déc-22      | % CA         | 31-déc-21      | % CA         |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                          | <b>160 182</b> |              | <b>141 061</b> |              |
| Production stockée                                 | -11 478        |              | 3 583          |              |
| <b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>                    | <b>148 704</b> |              | <b>144 644</b> |              |
| Coût d'achat des marchandises vendues              | -113 713       |              | -110 818       |              |
| <b>MARGE BRUTE</b>                                 | <b>34 991</b>  | <b>21,8%</b> | <b>33 826</b>  | <b>24,0%</b> |
| Consommations en provenance de tiers               | -10 609        |              | -9 481         |              |
| <b>VALEUR AJOUTEE</b>                              | <b>24 382</b>  | <b>15,2%</b> | <b>24 345</b>  | <b>17,3%</b> |
| Subventions d'exploitation                         | 22             |              | 18             |              |
| Impôts, taxes et versements assimilés              | -809           |              | -1 189         |              |
| Charges de personnel                               | -17 016        |              | -15 915        |              |
| Transferts de charges                              | 260            |              | 236            |              |
| Autres produits                                    | 195            |              | 70             |              |
| Autres charges                                     | -213           |              | -215           |              |
| <b>BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS &amp; AMORT.</b> | <b>6 821</b>   | <b>4,3%</b>  | <b>7 350</b>   | <b>5,2%</b>  |
| Reprise de provisions                              | 4 488          |              | 2 881          |              |
| Dotations aux amortissements et aux provisions     | -4 846         |              | -5 202         |              |
| <b>RESULTAT EXPLOITATION</b>                       | <b>6 463</b>   | <b>4,0%</b>  | <b>5 029</b>   | <b>3,6%</b>  |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                          | <b>-14</b>     |              | <b>-448</b>    |              |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>                | <b>6 449</b>   | <b>4,0%</b>  | <b>4 581</b>   | <b>3,2%</b>  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                       | <b>-1</b>      |              | <b>779</b>     |              |
| Impôt sur les bénéfices                            | -1 496         |              | -2 118         |              |
| Impôts différés                                    | 6              |              | 555            |              |
| <b>RESULTAT NET des sociétés intégrées</b>         | <b>4 958</b>   |              | <b>3 797</b>   |              |
| Résultat sociétés MEQ                              | 272            |              | 384            |              |
| Amortissement des écarts d'acquisition             | 0              |              | 0              |              |
| <b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>            | <b>5 230</b>   | <b>3,3%</b>  | <b>4 181</b>   | <b>3,0%</b>  |
| Part du groupe                                     | 4 027          |              | 3 888          |              |
| Part des minoritaires                              | 1 203          |              | 293            |              |
| Produits de cession d'éléments d'actif             | 20             |              | 783            |              |
| Valeur comptable des éléments d'actif cédés        | -21            |              | -4             |              |
| <b>RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE</b>         | <b>-1</b>      |              | <b>779</b>     |              |



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

|  | KPMG Audit  |           |             |             | HANS & ASSOCIES AUDIT |           |             |             |
|--|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|-----------|-------------|-------------|
|  | Montants HT |           | %           |             | Montants HT           |           | %           |             |
|  | 2022        | 2021      | 2021        | 2020        | 2022                  | 2021      | 2021        | 2020        |
| <b>AUDIT</b>   |             |           |             |             |                       |           |             |             |
| Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés                |             |           |             |             |                       |           |             |             |
| <i>Stradim Espace Finances SA</i>  | 47          | 45        | 100%        | 100%        | 64                    | 61        | 70%         | 65%         |
| <i>Filiales intégrés globalement</i>   |             |           |             |             | 27                    | 33        | 30%         | 35%         |
| 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   | 47          | 45        | 100%        | 100%        | 91                    | 94        | 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>   | <b>47</b>   | <b>45</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>91</b>             | <b>94</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

Note 5.2.5 - 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<br>au<br>31/12/2022 | Montants<br>au<br>31/12/2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Stocks et encours                           | 15 132                       | - 6 024                      |
| Créances clients et comptes rattachés       | - 39 150                     | 2 024                        |
| Créances sociales et fiscales               | 383                          | - 2 626                      |
| Autres créances                             | - 253                        | 231                          |
| Charges constatées d'avance                 | 11                           | 100                          |
| Fournisseurs et comptes rattachés           | 373                          | - 1 084                      |
| Dettes sociales et fiscales                 | 6 244                        | 1 774                        |
| Autres dettes                               | - 97                         | 193                          |
| Produits constatés d'avance                 | 35 599                       | - 4 506                      |
| <b>Variation du B.F.R. lié à l'activité</b> | <b>18 242</b>                | <b>- 9 918</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<br>au<br>31/12/2022 | Montants<br>au<br>31/12/2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :      |                              |                              |
| Garantis par l'Etat  | 0                            | 0                            |
| sur Opérations Immobilières                                    | 1 800                        | 5 933                        |
| Autres Emprunts  | 0                            | 160                          |
| Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB               | 0                            | 0                            |
| Augmentation nette des crédits d'accompagnements               | 24 242                       | 29 706                       |
| <b>Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts</b> | <b>26 042</b>                | <b>35 799</b>                |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :           |                              |                              |
| Garantis par l'Etat  | - 941                        |                              |
| sur Opérations Immobilières                                    | - 4 529                      | - 1 804                      |
| Autres Emprunts  | - 207                        | - 187                        |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB          | 0                            | 0                            |
| Diminution nette des crédits d'accompagnements                 | - 31 400                     | - 27 444                     |
| <b>Décaissements liés à des remboursements d'emprunts</b>      | <b>- 37 077</b>              | <b>- 29 435</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<br>au<br>31/12/2022 | Montants<br>au<br>31/12/2021 | Montants<br>au<br>31/12/2020 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>AUTRES VALEURS MOBILIERES</b>     | 0                            | 0                            | 0                            |
| <b>DISPONIBILITES</b>                | 27 162                       | 15 561                       | 15 472                       |
| <b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b> |                              |                              |                              |
| Concours bancaires courants          | 2 504                        | 2 680                        | 2 014                        |
| <b>TRESORERIE NETTE</b>              | <b>24 658</b>                | <b>12 881</b>                | <b>13 458</b>                |
| Variation nette de la trésorerie     | 11 777                       | -577                         |                              |





Les Jardins d'Adèle

Strasbourg (67100)

*Stradim*<sup>®</sup>



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  
36 rue Pasteur  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

LORRAINE  
Agence de Nancy  
232 av. du Général Leclerc  
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