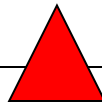


Stradim[®]



Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Stradim - Espace Finances S.A.



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

**Période de 12 mois
du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023**



SOMMAIRE

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



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	20
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	20
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	20
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	21
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	21
Note 3.2.1 - Changement de présentation	21
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	21
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	22
4.1 - POSTES DU BILAN	22
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	22
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	22
Note 4.1.3 - Titres de participations	23
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	24
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	24
Note 4.1.6 - 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
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	32
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	32
Note 4.2.2 - Achats consommés	32
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	33
Note 4.2.4 - Reprises 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
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	35
5.1 - Information sectorielle	35
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	35
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	35
Note 5.1.3 - Effectifs	35
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	36
5.2 - Autres informations	36
Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture	36
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	37
Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes	38
Note 5.2.5 - Transactions avec les parties liées	38
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	39
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. Dépréciat.	Exercice 31-déc-23	Exercice 31-déc-22	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	8 293 754	6 129 978	2 163 776	2 275 642	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	284 784	172 032	112 752	124 338	
Immobilisations corporelles	5 999 333	4 239 682	1 759 651	1 684 760	
Immobilisations financières	245 084		245 084	193 483	
Titres mis en équivalence	46 289		46 289	273 061	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	249 403 107	7 169 335	242 233 772	279 339 650	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	132 644 891	6 115 271	126 529 620	122 631 602	
Marchands de biens	3 946 144	871 744	3 074 400	2 205 958	
Autres stocks	47 867	0	47 867	66 169	
Clients et comptes rattachés	72 918 099	182 320	72 735 779	111 533 930	4.1.6
Autres créances	14 614 539		14 614 539	15 329 891	
Charges constatées d'avance	452 602		452 602	410 224	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	24 778 965		24 778 965	27 161 876	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	257 696 861	13 299 313	244 397 548	281 615 292	
			Exercice 31-déc-23	Exercice 31-déc-22	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)			35 395 125	33 177 717	p.7
Capital			12 000 000	12 000 000	
Primes			0	0	
Réserves			19 864 958	17 150 927	
Résultat consolidé			3 530 167	4 026 790	
INTERETS MINORITAIRES			450 603	1 218 320	1.3.10
IMPOTS DIFFERES			0	0	4.1.10
PROVISIONS			1 733 764	1 953 018	4.1.9
DETTES			206 818 056	245 266 237	4.1.11
Emprunts et dettes financières					
Dettes financières long terme & autres emprunts			984 530	993 345	
Dettes financières garanties par l'Etat			11 944 338	5 558 581	
Dettes financières sur opérations immobilières			3 171 508	5 764 813	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires			52 419 022	51 930 752	
Fournisseurs et comptes rattachés			44 913 464	39 249 180	
Autres dettes			17 297 823	28 026 524	
Produits constatés d'avance			76 087 371	113 743 042	
TOTAL DU PASSIF			244 397 548	281 615 292	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-23 12 mois	Exercice 31-déc-22 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	135 398 805	160 182 227
Subvention d'exploitation		29 000	21 992
Autres produits d'exploitation		35 490	194 935
Achats consommés	4.2.2	-114 577 364	-135 800 410
Charges de personnel	4.2.3	-14 073 747	-17 016 108
Autres charges d'exploitation		-177 431	-212 615
Impôts et taxes		-670 531	-808 562
Reprises de provisions	4.2.4	4 225 771	4 488 326
Transferts de charges		297 444	259 646
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-5 042 548	-4 846 372
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	5 444 889	6 463 059
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	-255 439	-13 952
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		5 189 450	6 449 107
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	6 672	-1 000
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-820 363	-1 496 147
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	-458 775	5 780
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES		3 916 984	4 957 740
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	45 798	272 571
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		3 962 782	5 230 311
Intérêts minoritaires	1.3.10	432 614	1 203 521
RESULTAT NET (Part Groupe)		3 530 168	4 026 790
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	1,03	1,17
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3 439 760



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

ACTIVITE	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-23	Exercice 31-déc-22	<i>Renvoi aux notes annexes</i>
° Résultat net des sociétés intégrées		3 917	4 958	
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :				
Amortissements et provisions hors actifs circulants		-41	-983	
Variation des impôts différés		459	-6	
Plus et moins values de cession		-7	1	
° Incidence des changements d'intérêts		0	0	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		4 328	3 970	
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	-7 235	18 243	6.1
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		273	384	
° Incidence des changements d'intérêts		0	0	
° Incidence des variations de périmètre		0	0	
Flux de trésorerie liés à l'activité		-2 634	22 597	
INVESTISSEMENTS				
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-359	-277	
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		73	1 411	
° Incidence des variations de périmètre		0	56	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-286	1 190	
FINANCEMENT				
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 307	-1 307	
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-1 201	-290	
° Autres mouvements		-5	-9	
° Variation nette des comptes courants		-1 221	631	
° Emissions d'emprunts	6.2	29 841	26 042	6.2
° Remboursements d'emprunts	6.2	-23 105	-37 078	6.2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		3 002	-12 011	
TRESORERIE				
° Trésorerie d'ouverture		24 658	12 881	
° Trésorerie de clôture		24 740	24 657	
Variation de trésorerie	6.3	82	11 776	6.3



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
Situation à la clôture 31/12/21	12 000	0	14 579	3 888	30 467	304
Affectation du résultat 2021			3 888	-3 888	0	
Augmentation de capital par inc. réserves					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	
Situation à la clôture 31/12/22	12 000	0	17 151	4 027	33 178	1 218
Affectation du résultat 2022			4 027	-4 027	0	
Augmentation de capital par inc. réserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-1 308		-1 308	-1 200
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2023				3 530	3 530	433
Autres			-5		-5	
Situation à la clôture 31/12/23	12 000	0	19 865	3 530	35 395	451



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^{er} janvier 2021.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation

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

Une seule société détenue à hauteur de 49% est 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 2023 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2022.

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

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

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

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

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

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

c) Comptabilisation des engagements de retraite

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

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2022, âge de retraite 65-67 (taux plein), turn-over moyen, évolution des salaires de 1.4% inchangée, et taux d'actualisation de 3,17% (1,69% au 31/12/2022).

Elles intègrent les charges sociales.

Note 1.3.17 - Résultat par action

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



PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 – PERIMETRE

216 SOCIETES		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>						
SA	STRADIM ESPACE FINANCES	353 683 469 000 38	ENTZHEIM (67)	Société mère		IG
<i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i>						
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	909 098 451 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	AIGLON	891 687 329 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BLEUET	917 652 935 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BRUCHE	902 003 920 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CAPUCINE	910 413 111 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CARDO	883 975 005 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CECILE	888 144 458 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CEDRE	915 220 909 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CEPAGE	908 888 621 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CHATEAU	(1) 978 922 904 000 13	ENTZHEIM (67)	51%	51%	IG
SCCV	CHENE	904 159 233 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CYGNE	881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DAHLIA	922 898 242 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DIAMANT	917 644 346 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DU LION	523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	EMERAUDE	917 644 338 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ERABLE	922 898 259 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	FERDINAND	(1) 952 392 488 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GARE	912 160 900 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GARONNE	909 361 065 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GLAD	884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	HAMEAU	918 996 638 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	IRIS	898 882 568 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ISSY	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	915 163 687 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LAGON	918 795 774 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LAVANDE	917 652 984 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LE PHARE	917 438 921 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LIBELLULE	908 391 212 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LUCIEN	(1) 953 920 048 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LUCIOLE	915 220 958 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MAGNOLIA	910 413 095 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MARCHE	890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



216 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCCV MERISIER	915 271 050 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MONTIGNY	884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MUGUET	883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV OCCITANIE	913 784 906 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ORANGE	897 540 944 00013	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PERLE	917 438 947 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PICASSO	912 863 735 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PIVOINE	(1) 977 824 580 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PLATANE	917 643 983 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRESIDENT	881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINCE	899 797 922 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINGY	(1) 953 221 066 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRISME	902 003 417 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV QUARTZ	918 795 782 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RHIN	904 604 121 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROI	883 720 591 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSACE	(1) 950 910 687 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSE	(1) 953 698 370 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSIER	912 863 743 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUBIS	917 438 939 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUISSEAUX	904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAPHIR	917 644 353 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAULE	890 703 051 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SCHILLIK	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCCV SEINE	908 248 107 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV STANISLAS	(1) 980 128 649 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TREFLE	915 220 966 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TROIS FRONTIERES	902 350 750 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TURQUOISE	917 700 254 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV UNION	883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV 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

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



216 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	DE LA TOUR	442 949 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'ARCHE	531 147 577 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HERMITAGE	477 956 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HORIZON	452 090 624 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES SABLES	450 892 138 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES TILLEULS	523 528 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CANAL	802 008 243 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CHANOINE	530 222 637 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU MOULIN	454 045 261 000 20	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	EGALITE	453 032 880 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	EUREKA	853 308 708 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FEUILLAGE	832 960 181 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FOCH	818 610 800 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GREEN GARDEN	750 755 258 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	GRENAT	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA PASSERELLE	820 914 844 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA RENAISSANCE	534 504 964 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA SOURCE	524 149 499 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA VILLE ROSE	531 147 585 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



216 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ORANGERIE	830 572 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PARC	833 634 058 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI 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 PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RUCHE	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI TOURNESOL	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VAUBAN	852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ACADEMIE	850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC AMBRE	(1) 977 824 184 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CASTELET	884 203 225 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CHAPELLE	878 137 603 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COLETTE	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COMMERCE	883 425 779 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC DOMAINE	(1) 978 518 892 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FABRIQUE	918 455 361 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FLOCON	881 928 931 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FRONTON	881 895 460 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC GUTENBERG	911 962 231 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC HETRE	918 280 702 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JACINTHE	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	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



216 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SNC LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES POTIERS	451 565 287 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES REMPARTS	437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC MALTERIE	880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC NOYER	911 960 912 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ORGE	890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ROSEAU	883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SALINE	877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUREAU	(1) 949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TERROIR	907 952 329 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VALLEE	919 126 813 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VENUS	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

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-23 en K€	Résultat au 31-déc-23 en K€
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	1	-1
SCI STRASBOURG-STARLETTE	1	801 179 987 000 12	NEUILLY s/ SEINE(92)	3 767	3 766

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

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

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

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV	CHATEAU	(1) 978 922 904 000 13	ENTZHEIM (67)	51%	51%	IG
SCCV	FERDINAND	(1) 952 392 488 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LUCIEN	(1) 953 920 048 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	PIVOINE	(1) 977 824 580 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	PRINGY	(1) 953 221 066 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ROSACE	(1) 950 910 687 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ROSE	(1) 953 698 370 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	STANISLAS	(1) 980 128 649 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	AMBRE	(1) 977 824 184 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DOMAINE	(1) 978 518 892 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SUREAU	(1) 949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

Sortie de périmètre suite radiation :

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCI	DE L'OCEAN	450 891 999 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU PALAIS	789 391 976 000 14	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	LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES CREATEURS	533 796 363 000 18	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	PEUPLIERS	822 913 836 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PINSAGUEL	490 805 645 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	POETE	752 264 762 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CHASSEUR	753 949 130 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 219 sociétés à 216 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 2023 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 2023 et ceux du 31 décembre 2022.



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

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

4.1 - POSTES DU BILAN**Note 4.1.1 - Actif immobilisé**

ACTIF IMMOBILISE	Valeur brute 31/12/2022	Acquisitions Virt P à P	Cessions	Virement poste à poste	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2023
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0					1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	260	25	0	0	0	0	285
Licences	211	4					215
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0		0				0
Immos. Incorp. En cours	19	21	0				40
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 791	231	-23	0	0	0	5 999
Terrain	485						485
Construction	4 074						4 074
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	1 180	231	-23				1 388
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	194	124	-79	0	0	6	245
Titres de participations	2	22	-28			6	2
Autres titres immobilisés	15						15
Créances sur participations	4	101					105
Dépôts et cautionnements	173	1	-51				123
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	273	0	-227				46
TOTAUX	8 236	380	-329		0	6	8 293

Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2023
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	135	37	0		0	172
Licences	135	37				172
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 107	141	-8		0	4 240
Construction	3 165	53				3 218
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	890	88	-8			970
TOTAUX	5 960	178	-8		0	6 130

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	178
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	178



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Cession	Variation	Montants		Prov.	Montants	Montants
	brut au	Création			périmètre	brut au			
	31/12/2022	Acquisition	Liquidation	ou ME	31/12/2023			31/12/2023	31/12/2022
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>									
SCCV CHATEAU		2		-2	0				
SCCV FERDINAND		2		-2	0				
SCCV LUCIEN		2		-2	0				
SCCV PIVOINE		2		-2	0				
SCCV PRINGY		2		-2	0				
SCCV ROSACE		2		-2	0				
SCCV ROSE		2		-2	0				
SCCV STANISLAS		2		-2	0				
SNC AMBRE		2		-2	0				
SNC DOMAINE		2		-2	0				
SNC SUREAU		2		-2	0				
<i>14 Sociétés déconsolidées car ayant cloturé les opérations de liquidation en cours de période</i>									
SCI DE L'OCEAN				-2	2	0			
SCI DU PALAIS				-2	2	0			
SCI LA FONTAINE				-2	2	0			
SCI LA FORET				-2	2	0			
SCI LE DOLMEN				-2	2	0			
SCI LES CREATEURS				-2	2	0			
SCI MIRABELLE				-2	2	0			
SCI NEUVE				-2	2	0			
SCI ODYSSEE				-2	2	0			
SCI PEUPLIERS				-2	2	0			
SCI PINSAGUEL				-2	2	0			
SCI POETE				-2	2	0			
SCI ROYAL				-2	2	0			
SNC CHASSEUR				-2	2	0			
<i>Société non consolidée du fait de sa participation</i>									
SCI STRASBOURG-STARLETTE	0				0			0	0
<i>Société non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i>									
SCI MADELEINE	2				2			2	2
TOTAUX	2	22	-28	6	2	0		2	2

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



Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

SOCIÉTÉS INTEGÉREES PAR MIS EN EQUIVALENCE	% de contrôle	% de d'intérêt	Capitaux	dont	Capitaux	dont
			Propres nov-23	Résultat net nov-23	Propres nov-22	Résultat net nov-22
SCCV SCHILLIK	49%	50%	93	92	546	545
Résultats mis en équivalence				46		273

Données des situations intermédiaires				
socials (à 100%) au 30 novembre 2023	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCCV SCHILLIK	90	40	0	5

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au	Dépréciation	Montants	Montants
	31/12/2023		nets au 31/12/2023	nets au 31/12/2022
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	132 645	6 115	126 530	122 631
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	128 803	4 802	124 001	121 012
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	36	168	148
Prestations de services	3 638	1 277	2 361	1 471
STOCK DE MARCHANDISES	3 946	872	3 074	2 206
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	48	0	48	66
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
Total des stocks	136 639	6 987	129 652	124 903

⁽¹⁾ Selon l'application de la méthode comptable de l'avancement, les lots achevés non vendus des bâtiments partiellement livrés demeurent inscrits en « stock d'en-cours de promotion immobilière » tant que le bâtiment n'est pas qualifié « d'achevé ».

Ainsi, le stock valorisé en produit finis correspond donc uniquement à des lots accessoires invendus, tels garages ou parkings de bâtiments dont l'intégralité des lots principaux ont été commercialisés et livrés.



Note 4.1.6 - Créances

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

CREANCES	Montants		Montants		Échéances	
	bruts au 31/12/2022	Dépréciation	nets au 31/12/2022	à - 1 an	à + 1 an	
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	177	0	177	4	173	
Créances rattachées à des participations	4		4	4		
Dépôts et cautionnements	173		173	0	173	
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	111 908	374	111 534	111 459	449	
Créances clients	111 908	374	111 534	111 459	449	
AUTRES CREANCES	15 329	0	15 329	14 965	364	
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	0		
Débiteurs divers	97		97	97		
COMPTES DE REGULARISATION	410		410	410		
Charges constatés d'avance	410		410	410		
TOTAUX	127 824	374	127 450	126 838	986	



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 31/12/2023	au 31/12/2022
FRAIS GENERAUX	453	411

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 31/12/2023	au 31/12/2022
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	24 779	27 162
TOTAUX	24 779	27 162

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2023
PROVISIONS	1 953	241	-460	0	0	0	1 734
Indemnités de Fin de Carrières	1 457	0	-287				1 170
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	412	231	-162				481
Autres provisions	84	10	-11				83
Titres mis en équivalence	0						0
DEPRECIATIONS	6 311	4 624	-3 583	-183	0	0	7 169
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion & Prestations EC</i>	5 234	4 002	-3 121				6 115
<i>Marchands de biens</i>	703	621	-453				871
<i>Autres stocks</i>	0	1	0				1
Créances clients	374	0	-9	-183			182
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	8 264	4 865	-4 043	-183	0	0	8 903

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	4 865	-4 226
Exploitation	4 865	-4 226
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 31/12/23			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-22
Résultat net des entreprises intégrées	3 917	46	3 963	5 230
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-820	-15	-835	-1 587
Impôt différé	-459		-459	6
Charge d'impôt constatée	-1 279	-15	-1 294	-1 581
Résultat avant impôt	5 196	61	5 257	6 811
Charge d'impôt théorique à 25%	-1 299	-15	-1 314	-1 703
Charges définitivement non déductibles	-112		-112	-104
Produits définitivement non imposables			0	1
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	108		108	300
Bénéfice du taux réduit	16		16	
Crédit d'impôt et Cont. additionnelle	-2		-2	-26
Report variable des impôts différés	0		0	-60
Levée option des crédits baux immobiliers	10		10	11
Charge d'impôt constatée	-1 279	-15	-1 294	-1 581

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 25%, comme en 2022.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au 31/12/2023	au 31/12/2022
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1 448	1 711
Marges internes en stock	1 035	1 245
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	293	364
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	120	102
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	834	639
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	671	350
<i>Amortissements dérogatoires</i>	0	0
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	0	115
Crédit bail	163	174
IMPOTS DIFFERES NETS	614	1 072
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (charge)	-458	

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

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

De nouveaux PGE pour un montant de 8 Me ont été accordés au Groupe remboursables in fine avec des échéances de 13 mois maximums.

(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 31/12/2022	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>EMPRUNTS</i>	12 317	1 793	4 393	366
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 & C.B.C. ⁽¹⁾</i>	51 931	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	39 249	39 249		
AUTRES DETTES	28 027	28 027		
DETTE FINANCIERES DIVERSES	2 289	2 289		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	146	146		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE 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		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	113 743	113 743		
TOTAUX	245 267			

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

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

	Montants		Variation de périmètre	Montants au 31/12/2023
	au 31/12/2022	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT				
<i>EMPRUNTS</i>	12 317	9 538	-5 755	0
Emprunts sur actifs immobilisés	993	174	-182	985
Prêts Garantis par l'Etat	5 559	8 000	-1 615	11 944
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	5 765	1 364	-3 958	3 171
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	51 931	20 303	-19 815	0
Concours bancaires courants (C.B.C)	2 504		-2 465	39
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾	49 427	20 303	-17 350	52 380
DETTE FINANCIERES DIVERSES	2 289	2 138	-3 359	0
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	685	939	-641	983
Comptes courants des filiales	1 604	1 199	-2718	85
TOTAUX	66 537	31 979	-28 929	0

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



Note 4.1.12 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés et reçus

ENGAGEMENTS DONNES	détails	Montants au 31/12/23	détails	Montants au 31/12/22
Cautions :		29 733		27 212
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	29 733		27 212	
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		0		3 494
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		2 362		2 362
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		34 186		45 019
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
ENGAGEMENTS RECUS		Montants au 31/12/23		Montants au 31/12/22
Promesses de vente de terrain à bâtir		40 075		33 104
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		Montants au 31/12/23		Montants au 31/12/22
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		745		886
Crédit d'accompagnement des promotions ⁽¹⁾		47 915		44 214
<hr/>				

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

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

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

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



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

	Montants 31-déc-23	Montants 31-déc-22
Valeur d'origine	1 088	946
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	131	173
dotation de l'exercice	156	175
Valeur résiduelle	124	82
Valeur nette comptable	925	680
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	161	236
Redevances de l'exercice	217	224
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	271	254
à plus d'un an et cinq ans au plus	679	340
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	217	181
Redevance de location avec option d'achat	217	181



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2023	Année 2022
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	131 995	155 575
HONORAIRES	785	1 257
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	2 618	3 350
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	135 398	160 182

Note 4.2.2 – Achats consommés

	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022
Production stockée	-4 913	11 478
Achats consommés	110 443	114 200
Variation de stocks de marchandises	-884	2 594
Achats de marchandises	3 606	915
Achats matières premières et autres appro.	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Sous traitance travaux	107 200	110 204
Achats non stockés, matériel et fournitures	521	487
Autres services extérieurs	6 713	7 945
Personnel extérieur à l'entreprise	3	0
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 046	2 552
Publicité, publications, relations publiques	2 461	2 584
Déplacement, missions & réceptions	272	286
Frais postaux & télécommunications	188	167
Services bancaires & assimilés	1 706	2 311
Autres services - Divers	37	45
Services extérieurs	2 334	2 176
Sous traitance générale	0	0
Locations immobilières	150	0
Locations	1 057	1 116
Charges locatives et de copropriété	219	126
Entretiens et réparations	442	488
Primes d'assurance	399	403
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	67	43
ACHATS CONSOMMES	114 577	135 799



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2023	au 31/12/2022
Charges de personnel	14 074	17 016
Salaires et traitements	9 964	12 039
Charges sociales	4 110	4 977
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	137	143
dont cadres	38	27

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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022	Renvoi aux notes
Stocks	3 573	3 046	
Autres actifs circulants	192	5	
Provision risques et charges exploitation	174	1 437	
Provision risques et charges exploitation (IFC)	287	0	
Provision risques et charges financières	0	0	
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	
Total	4 226	4 488	4.1.9
dont exploitation	4 226	4 488	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	37	23	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	141	136	"
Dépréciation des immobilisations	0	0	
Dépréciation des stocks	4 623	4 106	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	0	286	"
Provision risques et charges exploitation	241	164	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	0	131	"
Provision risques et charges financières	0	0	"
Total	5 042	4 846	
dont exploitation	5 042	4 846	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus nets de participations	81	187
Intérêts sur créances commerciales	0	0
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-244	-117
<i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i>	-129	-85
<i>sur crédits baux</i>	0	0
Dotations aux provisions		
Reprises de provisions		
Autres produits et charges	37	1
RESULTAT FINANCIER	-255	-14
* Charges financières intégrées au coût de production	2 733	1 383

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

Au 31 décembre 2023, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 2,03% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,13 % au 31 décembre 2022.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022
PRODUITS EXCEPTIONNEL	49	20
Opération de gestion		
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>		
<i>Cession d'actif corporel</i>	22	
<i>Cessions de titres de participations</i>	27	20
<i>Autres</i>	0	0
Autres reprises exceptionnelles	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-42	-21
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>	-15	
<i>VNC des titres cédés</i>	-27	-20
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	0	-1
Dotations aux provisions exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7	-1
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	5	-1



PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS*5.1 - Information sectorielle*

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

Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé

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

Répartition géographique par zone d'influence Année 2022	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	111 774	15 181	25 494	3 126	155 575
HONORAIRES	934	92	229	2	1 257
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	3 110		240		3 350
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2022	115 818	15 273	25 963	3 128	160 182

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2023	7 410	-112	-1 115	-738	5 445
RESULTAT D'EXPLOITATION 2022	5 981	1 644	-716	-446	6 463

Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
EFFECTIF au 31-12-2023	105	9	19	4	137
<i>dont cadres</i>	31	3	3	1	38
EFFECTIF au 31-12-2022	106	10	21	6	143
<i>dont cadres</i>	22	1	2	2	27



Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

ACTIF IMMOBILISE BRUT	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition ⁽¹⁾	1 718				1 718
Immobilisations incorporelles	242	2	10	31	285
Immobilisations corporelles	4 740	120	1 010	129	5 999
Immobilisations financières	228	9	5	3	245
Titres mis en équivalence	46				46
TOTAL ACTIF 12-2023	6 974	131	1 025	163	8 293
TOTAL ACTIF 12-2022	6 919	135	1 016	164	8 234

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

5.2 - Autres informationsNote 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 2023.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-23	% CA	31-déc-22	% CA
	12 mois		12 mois	
CHIFFRE D'AFFAIRES	135 399		160 182	
Production stockée	4 913		-11 478	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	140 312		148 704	
Coût d'achat des marchandises vendues	-109 921		-113 713	
MARGE BRUTE	30 391	22,4%	34 991	21,8%
Consommations en provenance de tiers	-9 570		-10 609	
VALEUR AJOUTEE	20 821	15,4%	24 382	15,2%
Subventions d'exploitation	29		22	
Impôts, taxes et versements assimilés	-670		-809	
Charges de personnel	-14 074		-17 016	
Transferts de charges	297		260	
Autres produits	35		195	
Autres charges	-177		-213	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	6 261	4,6%	6 821	4,3%
Reprise de provisions	4 226		4 488	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-5 042		-4 846	
RESULTAT EXPLOITATION	5 445	4,0%	6 463	4,0%
RESULTAT FINANCIER	-256		-14	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	5 189	3,8%	6 449	4,0%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7		-1	
Impôt sur les bénéfices	-820		-1 496	
Impôts différés	-459		6	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	3 917		4 958	
Résultat sociétés MEQ	46		272	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	3 963	2,9%	5 230	3,3%
Part du groupe	3 530		4 027	
Part des minoritaires	433		1 203	
Produits de cession d'éléments d'actif	50		20	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	-43		-21	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	7		-1	



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
AUDIT								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	48	47	100%	100%	66	64	76%	70%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					21	27	24%	30%
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	48	47	100%	100%	87	91	100%	100%
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT								
Juridique, fiscal et social								
Autres								
Sous-total autres prestations	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	48	47	100%	100%	87	91	100%	100%

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 au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022
Stocks et encours	- 4 748	15 132
Créances clients et comptes rattachés	38 798	- 39 150
Créances sociales et fiscales	12	383
Autres créances	245	- 253
Charges constatées d'avance	- 42	11
Fournisseurs et comptes rattachés	5 664	373
Dettes sociales et fiscales	- 9 557	6 244
Autres dettes	49	- 97
Produits constatés d'avance	- 37 656	35 599
Variation du B.F.R. lié à l'activité	- 7 235	18 242

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

Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières

	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	8 000	0
sur Opérations Immobilières	1 365	1 800
Autres Emprunts	173	0
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	20 303	24 242
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	29 841	26 042
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat	- 1 614	- 941
sur Opérations Immobilières	- 3 959	- 4 529
Autres Emprunts	- 182	- 207
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	0
Diminution nette des crédits d'accompagnements	- 17 350	- 31 400
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	- 23 105	- 37 077

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



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

	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	24 779	27 162	15 561
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	39	2 504	2 680
TRESORERIE NETTE	24 740	24 658	12 881
Variation nette de la trésorerie	82	11 777	





Central Park

67100 Strasbourg

Stradim[®]



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

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

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

ALSACE
Agence de Strasbourg
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