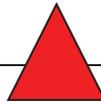


# *Stradim*<sup>®</sup>



**Comptes consolidés**  
au 30 juin 2021

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



## **Comptes consolidés Non Audités**

**Période de 6 mois  
du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021**



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>BILAN CONSOLIDE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....</b> | <b>8</b>  |
| <b>1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE.....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION.....</b>  | <b>8</b>  |
| Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation.....   | 8         |
| Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition .....   | 8         |
| Note 1.2.3 - Période de référence.....  | 9         |
| <b>1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION .....</b>  | <b>9</b>  |
| Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles .....   | 9         |
| Note 1.3.2 - Immobilisations financières.....   | 9         |
| Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants .....   | 9         |
| Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens .....   | 9         |
| Note 1.3.5 - En-cours de production de services .....   | 10        |
| Note 1.3.6 - Créances clients .....   | 10        |
| Note 1.3.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé.....   | 10        |
| Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance .....  | 10        |
| Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités.....   | 10        |
| Note 1.3.10 - Capitaux propres .....  | 11        |
| Note 1.3.11 - Provisions.....   | 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>18</b> |
| <b>2.3 - EXCLUSION .....</b>  | <b>18</b> |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES</b>  | <b>19</b> |
| <b>3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts</b> | <b>19</b> |
| Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation  | 19        |
| Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts  | 19        |
| <b>3.2 - Informations relatives aux changements comptables</b>  | <b>19</b> |
| Note 3.2.1 - Changement de présentation   | 19        |
| Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable  | 19        |
| <b>PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS</b>             | <b>20</b> |
| <b>4.1 - POSTES DU BILAN</b>  | <b>20</b> |
| Note 4.1.1 - Actif immobilisé   | 20        |
| Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé   | 21        |
| Note 4.1.3 - Titres de participations   | 21        |
| Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence  | 22        |
| Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production   | 22        |
| Note 4.1.6 - Créances   | 23        |
| Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance  | 24        |
| Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement  | 24        |
| Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations  | 24        |
| Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats   | 25        |
| Note 4.1.11 - Emprunts et dettes  | 26        |
| Note 4.1.12 - Engagements hors bilan  | 28        |
| <b>4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT</b>   | <b>30</b> |
| Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité   | 30        |
| Note 4.2.2 - Achats consommés   | 30        |
| Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs  | 31        |
| Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions                                  | 31        |
| Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier  | 32        |
| Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel   | 32        |
| <b>PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS</b>   | <b>33</b> |
| <b>5.1 - Information sectorielle</b>  | <b>33</b> |
| Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé   | 33        |
| Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation  | 33        |
| Note 5.1.3 - Effectifs  | 33        |
| Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut  | 34        |
| <b>5.2 - Autres informations</b>  | <b>34</b> |
| Note 5.2.1 - Evénements postérieurs à la clôture  | 34        |
| Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion   | 35        |
| Note 5.2.3 - Transactions avec les parties liées  | 35        |
| <b>PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX</b>  | <b>36</b> |
| Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement  | 36        |
| Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières  | 36        |
| Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture   | 37        |



**BILAN CONSOLIDE**

(en Euros)

|                                 | Brut               | Amort.<br>Dépréciat. | Situation<br>30-juin-21 | Exercice<br>31-déc-20 | Renvoi<br>aux notes<br>annexes |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>         | <b>9 258 967</b>   | <b>5 786 047</b>     | <b>3 472 920</b>        | <b>3 260 997</b>      | 4.1.1                          |
| Ecart d'acquisition             | 1 718 264          | 1 718 264            | 0                       | 0                     |                                |
| Immobilisations incorporelles   | 165 690            | 129 827              | 35 863                  | 40 310                |                                |
| Immobilisations corporelles     | 5 671 194          | 3 937 956            | 1 733 238               | 1 712 605             |                                |
| Immobilisations financières     | 1 625 368          |                      | 1 625 368               | 1 246 613             |                                |
| Titres mis en équivalence       | 78 451             |                      | 78 451                  | 261 469               | 4.1.4                          |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>          | <b>234 292 461</b> | <b>3 906 211</b>     | <b>230 386 250</b>      | <b>236 916 301</b>    |                                |
| Stocks et en cours              |                    |                      |                         |                       | 4.1.5                          |
| En cours Promotion Construction | 134 002 680        | 3 235 317            | 130 767 363             | 132 296 051           |                                |
| Marchands de biens              | 2 382 092          | 581 882              | 1 800 210               | 1 589 002             |                                |
| Autres stocks                   | 113 000            | 30 733               | 82 267                  | 127 433               |                                |
| Clients et comptes rattachés    | 66 439 646         | 58 279               | 66 381 367              | 74 407 842            | 4.1.6                          |
| Autres créances                 | 12 923 893         |                      | 12 923 893              | 12 503 358            |                                |
| Charges constatées d'avance     | 165 056            |                      | 165 056                 | 521 072               | 4.1.7                          |
| Disponibilités et V.M.P.        | 18 266 094         |                      | 18 266 094              | 15 471 543            | 4.1.8                          |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>         | <b>243 551 428</b> | <b>9 692 258</b>     | <b>233 859 170</b>      | <b>240 177 298</b>    |                                |

|   | Situation<br>30-juin-21 | Exercice<br>31-déc-20 |        |
|---|-------------------------|-----------------------|--------|
| <b>CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)</b>           | <b>28 450 872</b>       | <b>27 698 270</b>     | p.7    |
| Capital   | 12 000 000              | 12 000 000            |        |
| Primes  | 0                       | 0                     |        |
| Réserves  | 14 579 372              | 12 848 250            |        |
| Résultat consolidé                              | 1 871 500               | 2 850 020             |        |
| INTERETS MINORITAIRES                           | 227 411                 | -18 134               | 1.3.10 |
| IMPOTS DIFFERES                                 | 0                       | 0                     | 4.1.10 |
| PROVISIONS                                      | 2 189 863               | 2 075 425             | 4.1.9  |
| <b>DETTES</b>                                   | <b>202 991 024</b>      | <b>210 421 737</b>    | 4.1.11 |
| Emprunts et dettes financières                  |                         |                       |        |
| Dettes financières long terme & autres emprunts | 1 211 537               | 1 228 382             |        |
| Dettes financières garanties par l'Etat         | 6 500 000               | 6 500 000             |        |
| Dettes financières sur opérations immobilières  | 8 836 322               | 4 364 360             |        |
| Crédits d'accompagnement & concours bancaires   | 55 946 470              | 56 336 175            |        |
| Fournisseurs et comptes rattachés               | 39 705 955              | 39 960 330            |        |
| Autres dettes                                   | 18 265 811              | 19 382 473            |        |
| Produits constatés d'avance                     | 72 524 929              | 82 650 017            |        |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                          | <b>233 859 170</b>      | <b>240 177 298</b>    |        |



**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

(en Euros)

|   | <i>Renvoi<br/>aux notes<br/>annexes</i> | <b>Situation<br/>30-juin-21</b><br>6 mois | <b>Situation<br/>30-juin-20</b><br>6 mois | <b>Exercice<br/>31-déc-20</b><br>12 mois |
|---|---|---|---|--|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                               | 4.2.1                                   | <b>66 957 664</b>                         | <b>40 348 177</b>                         | <b>103 702 126</b>                       |
| Subvention d'exploitation                               |   | 9 333                                     | 0   | 2 667                                    |
| Autres produits d'exploitation                          |   | 36 180                                    | 62 371                                    | 303 286                                  |
| Achats consommés  | 4.2.2                                   | -56 940 536                               | -32 779 114                               | -84 629 523                              |
| Charges de personnel                                    | 4.2.3                                   | -7 085 626                                | -6 490 717                                | -13 958 811                              |
| Autres charges d'exploitation                           |   | -130 231                                  | -87 209                                   | -208 711                                 |
| Impôts et taxes   |   | -446 287                                  | -219 014                                  | -848 631                                 |
| Reprises de provisions                                  | 4.2.4                                   | 2 423 157                                 | 1 368 382                                 | 2 735 927                                |
| Transferts de charges                                   |   | 115 385                                   | 277 483                                   | 277 806                                  |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et prov     | 4.2.4                                   | -2 681 694                                | -2 103 176                                | -4 373 857                               |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                          | 5.1.2                                   | <b>2 257 345</b>                          | <b>377 183</b>                            | <b>3 002 279</b>                         |
| Quote-part de résultat des opérations faites en communs |   | 0   |   | 0  |
| Charges et produits financiers                          | 4.2.5                                   | -202 236                                  | 31 585                                    | 4 007                                    |
| <b>RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES</b>        |   | <b>2 055 109</b>                          | <b>408 768</b>                            | <b>3 006 286</b>                         |
| Charges et produits exceptionnels                       | 4.2.6                                   | 777 234                                   | 1 065 794                                 | 1 084 035                                |
| Impôts exigibles sur les résultats                      | 4.1.10                                  | -1 078 351                                | -672 188                                  | -1 895 420                               |
| Impôts différés sur les résultats                       | 4.1.10                                  | 257 204                                   | 146 980                                   | 376 555                                  |
| <b>RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES</b>           |   | <b>2 011 196</b>                          | <b>949 354</b>                            | <b>2 571 456</b>                         |
| Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.         | 4.1.4                                   | 75 669                                    | 52 788                                    | 236 971                                  |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio    | 1.2.2                                   | 0   | 0   | 0  |
| <b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>             |   | <b>2 086 865</b>                          | <b>1 002 142</b>                          | <b>2 808 427</b>                         |
| Intérêts minoritaires                                   | 1.3.10                                  | 215 365                                   | -21 556                                   | -41 593                                  |
| <b>RESULTAT NET (Part Groupe)</b>                       |   | <b>1 871 500</b>                          | <b>1 023 698</b>                          | <b>2 850 020</b>                         |
| Résultat par action (en Euro)                           | 1.3.17                                  | 0,54                                      | 0,30                                      | 0,83                                     |
| nombre d'action composant le capital                    |   | 3 439 760                                 | 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>Situation<br/>30-juin-21</b> | <b>Exercice<br/>31-déc-20</b> |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|
| ° <b>Résultat net des sociétés intégrées</b>   |   | 2 011                           | 2 571                         |
| ° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité : |   |                                 |                               |
| Amortissements et provisions hors actifs circulants  |   | 221                             | 680                           |
| Variation des impôts différés  |   | -257                            | -377                          |
| Plus et moins values de cession  |   | -777                            | -1 084                        |
| <b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>  |   | <b>1 198</b>                    | <b>1 790</b>                  |
| ° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité   | 6.1                                     | -2 591                          | -7 038                        |
| ° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence   |   | 237                             | 242                           |
| ° Incidence des changements d'interêts   |   | 0                               | 0                             |
| ° Incidence des variations de périmètre  |   | 0                               | 0                             |
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>  |   | <b>-1 156</b>                   | <b>-5 006</b>                 |
| <b>INVESTISSEMENTS</b>   |   |                                 |                               |
| ° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations  |   | -489                            | -781                          |
| ° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations  |   | 778                             | 1 167                         |
| ° Incidence des variations de périmètre  |   | 9                               | 26                            |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>   |   | <b>298</b>                      | <b>412</b>                    |
| <b>FINANCEMENT</b>   |   |                                 |                               |
| ° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère  |   | -1 204                          | 0                             |
| ° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées  |   | 49                              | -85                           |
| ° Autres mouvements  |   | 65                              | 0                             |
| ° Variation nette des comptes courants   |   | 677                             | -75                           |
| ° Emissions d'emprunts   | 6.2                                     | 15 825                          | 28 819                        |
| ° Remboursements d'emprunts  | 6.2                                     | -12 693                         | -20 584                       |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>   |   | <b>2 719</b>                    | <b>8 075</b>                  |
| <b>TRESORERIE</b>  |   |                                 |                               |
| ° Trésorerie d'ouverture   |   | 13 458                          | 9 977                         |
| ° Trésorerie de clôture  |   | 15 319                          | 13 458                        |
| <b>Variation de trésorerie</b>   | 6.3                                     | <b>1 861</b>                    | <b>3 481</b>                  |



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

| CAPITAUX PROPRES                               | Capital       | Prime    | Réserves consolidés | Résultat de l'exercice | Capitaux propres | Part Minoritaire |
|--|---------------|----------|---------------------|------------------------|------------------|------------------|
| <b>Situation à la clôture 31/12/19</b>         | <b>12 000</b> | <b>0</b> | <b>10 226</b>       | <b>2 624</b>           | <b>24 850</b>    | <b>107</b>       |
| Affectation du résultat 2019                   |               |          | 2 624               | -2 624                 | 0                |                  |
| Augmentation de capital par inc. réserves      |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Distribution effectuée par l'ent. consolidante |               |          | 0                   |                        | 0                | -85              |
| Incidence des variations d'intérêts            |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Incidence des variations de périmètre          |               |          |                     |                        | 0                |                  |
| Résultat consolidé 2020                        |               |          |                     | 2 850                  | 2 850            | -42              |
| Autres   |               |          | -2                  |                        | -2               | 2                |
| <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. réserves      |               |          |                     |                        | 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 1s2021                      |               |          |                     | 1 872                  | 1 872            | 215              |
| Autres   |               |          | 85                  |                        | 85               | -19              |
| <b>Situation consolidée au 30/06/21</b>        | <b>12 000</b> | <b>0</b> | <b>14 579</b>       | <b>1 872</b>           | <b>28 451</b>    | <b>227</b>       |



## ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'ÉVALUATION

#### 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.

Trois sociétés détenues à hauteur de 49% sont 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 30 juin 2021 et couvrent le premier semestre civil, tout comme ceux arrêtés au 30 juin 2020, et l'année civile pour ceux arrêtés au 31 décembre 2020.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes sociaux annuels au 31 décembre. Une situation intermédiaire au 30 juin a été établie pour chaque société consolidée. Certaines sociétés mise en équivalence (Lac, Grande Allée, et Schillick) clôturent leurs 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 26.5%.

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, activés 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       |
| SCI 12 avenue des Vosges       | MC Bat SARL                |

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) Méthode obligatoire 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 la dépréciation estimée des justes 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 préférentielle 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 est révisé annuellement 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.

Les états financiers nécessitent l'utilisation d'estimations et d'hypothèses 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) Méthode de référence des engagements de retraite*

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

Les hypothèses retenues au 30 juin 2021 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2019, inflation nulle, évolution des salaires 1% et taux d'actualisation inchangé à 0.34%.

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

| 183 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      |
| 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 (1)   | 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      |
| SARL   | MC BAT                    | 382 139 178 000 75 | NANTES (44)   | 99,88%        | 99,88%         | IG      |
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i>      |                           |                    |               |               |                |         |
| 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  | BUZET                     | 483 263 539 000 15 | 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  | CHANTERINE                | 844 276 600 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI  | CHÂTEAU DU MIDI           | 500 719 141 000 11 | 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      |
| 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      |

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

IG = Intégration Globale

| 183 SOCIETES (suite)                      | N° Siret           | Siège         | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|--------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> |                    |               |               |                |         |
| 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 COLLINE                            | 504 863 481 000 17 | 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 GRANDE ALLEE                       | 798 465 522 000 18 | ENTZHEIM (67) | 49%           | 50%            | ME      |
| SCI LA MONTAGNE VERTE                     | 489 881 243 000 13 | 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 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 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 BOCAGE                             | 438 000 986 000 10 | 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 COLIBRIS                          | 490 684 883 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI LES CREATEURS                         | 533 796 363 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI LES ECRIVAINS                         | 520 518 465 000 15 | 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      |
| SCI MESANGE                               | 833 302 219 000 13 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



| 183 SOCIETES (suite)                      |               | N° Siret               | Siège         | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|---|---------------|------------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| <i>Sociétés de Promotion-Construction</i> |               |                        |               |               |                |         |
| 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                                       | NOUVEAU MONDE | 530 222 660 000 17     | 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                                       | PARC VENDOME  | 484 201 223 000 19     | 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      |
| SCCV                                      | AIGLON        | 891 687 329 000 13     | 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                                      | CYGNE         | 881 928 972 000 10     | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV                                      | GLAD          | 884 194 721 000 12     | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV                                      | JEAN          | 878 588 383 000 17     | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV                                      | MARCHE        | 890 707 763 000 11     | 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                                      | PRESIDENT     | 881 239 818 000 19     | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV                                      | ROI           | 883 720 591 000 14     | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV                                      | ORANGE        | (1) 897 540 944 00013  | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV                                      | IRIS          | (1) 898 882 568 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV                                      | VENUS         | (1) 899 351 811 000 18 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCCV                                      | PRINCE        | (1) 899 797 922 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |

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



| 183 SOCIETES (suite et fin) | N° Siret           | Siège         | % de contrôle | % de d'intérêt | Méthode |
|-----------------------------|--------------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| 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 UNION                  | 883 882 698 000 11 | 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      |
| 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 DU LION                 | 523 528 750 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC FLOCON (3)              | 881 928 931 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC FRONTON                 | 881 895 460 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC ILL                     | 849 582 424 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC JOFFRE                  | 481 295 350 000 21 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC JUIN                    | 879 451 466 000 12 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC LES 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 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 TOURTERELLE             | 877 655 746 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC VILLAGE                 | 499 012 573 000 14 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SNC VICTOIRE                | 839 775 715 000 15 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| <i>Sociétés de gestion</i>  |                    |               |               |                |         |
| SCI 14 JUILLET              | 491 709 150 000 16 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI 12 AVENUE DES VOSGES    | 395 279 771 000 20 | ENTZHEIM (67) | 99,96%        | 99,96%         | IG      |
| SCI STRADIM SIEGE           | 480 473 503 000 21 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |
| SCI TROYES SIEGE            | 491 709 606 000 17 | ENTZHEIM (67) | 100%          | 100%           | IG      |

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

IG = Intégration Globale

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

ME = Mise en Equivalence

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 quelques sociétés en cours de liquidation du fait de la réalisation leur objet social demeurent exclues.

**Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation**

| <b>2 SOCIETES</b>        | <b>% Contrôle</b> | <b>SIRET</b>       | <b>SIEGE SOCIAL</b>  | <b>Capitaux propres 30-juin-21 en K€</b> | <b>Résultat au 30-juin-21 en K€</b> |
|--------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--|-------------------------------------|
| SCI DE LA MADELEINE      | 100               | 442 035 358 000 13 | ENTZHEIM (67)        | 2  | 0                                   |
| SCI STRASBOURG-STARLETTE | 1                 | 801 179 987 000 12 | NEUILLY s/ SEINE(92) | 2  | 0                                   |



## 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

Quatre sociétés de promotion ont été créées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre, ainsi que la SARL Espace Transactions qui a été spécifiquement créée pour loger l'activité de Transactions et de Location antérieurement portées par Habitat Service SARL.

Les deux SCCV Sarcelles 8 mai 1945 et Sarcelles Montfleury ont été déconsolidée suite à leur cession intégrale à l'associé principal historique.

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

|                          |                    |               |
|--------------------------|--------------------|---------------|
| SCCV ORANGE              | 897 540 944 00013  | ENTZHEIM (67) |
| SCCV IRIS                | 898 882 568 000 14 | ENTZHEIM (67) |
| SCCV VENUS               | 899 351 811 000 18 | ENTZHEIM (67) |
| SCCV PRINCE              | 899 797 922 000 15 | ENTZHEIM (67) |
| SARL ESPACE TRANSACTIONS | 894 316 124 000 11 | ENTZHEIM (67) |

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 180 sociétés à 183 sociétés.  
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

#### Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

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

### 3.2 - Informations relatives aux changements comptables

#### Note 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2021 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 30 juin 2021 et ceux du 31 décembre 2020.



**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**

| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                | Valeur<br>brute<br>31/12/2020 | Acquisitions<br>Virt P à P | Cessions    | Variation<br>de %<br>d'intérêts | Variation<br>de<br>périmètre | Valeur<br>brute<br>30/06/2021 |
|--|-------------------------------|----------------------------|-------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>ECARTS D'ACQUISITION</b>            | <b>1 718</b>                  | <b>0</b>                   |             |                                 |                              | <b>1 718</b>                  |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>   | <b>165</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>    | <b>0</b>                        | <b>0</b>                     | <b>165</b>                    |
| Licences                               | 135                           | 0                          | 0           |                                 |                              | 135                           |
| Droit au bail                          | 30                            |                            |             |                                 |                              | 30                            |
| Fonds commercial                       | 0                             |                            | 0           |                                 |                              | 0                             |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>     | <b>5 573</b>                  | <b>101</b>                 | <b>-2</b>   | <b>0</b>                        | <b>0</b>                     | <b>5 672</b>                  |
| Terrain                                | 485                           | 0                          |             |                                 |                              | 485                           |
| Construction                           | 4 176                         | 0                          |             |                                 |                              | 4 176                         |
| Installations techniques               | 52                            |                            |             |                                 |                              | 52                            |
| Autres immobilisations corporelles     | 860                           | 101                        | -2          |                                 |                              | 959                           |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>     | <b>1 247</b>                  | <b>388</b>                 | <b>0</b>    | <b>0</b>                        | <b>-9</b>                    | <b>1 626</b>                  |
| Titres de participations               | 2                             | 9                          | 0           |                                 | -9                           | 2                             |
| Autres titres immobilisés              | 15                            | 0                          | 0           |                                 |                              | 15                            |
| Créances sur participations            | 1 015                         | 379                        |             |                                 |                              | 1 394                         |
| Dépôts et cautionnements               | 215                           | 0                          | 0           |                                 |                              | 215                           |
| <b>TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)</b> | <b>262</b>                    |                            | <b>-183</b> |                                 | <b>-1</b>                    | <b>78</b>                     |
| <b>TOTAUX</b>                          | <b>8 965</b>                  | <b>489</b>                 | <b>-185</b> | <b>0</b>                        | <b>-10</b>                   | <b>9 259</b>                  |

Les bâtiments des sièges strasbourgeois et troyens antérieurement financés par crédit-bail ont été rachetés en 2020.



Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

| AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF            | Montants      |           |           | Variation de périmètre | Montants au 30/06/2021 |
|--------------------------------------|---------------|-----------|-----------|------------------------|------------------------|
|                                      | au 31/12/2020 | Dotations | Reprises  |                        |                        |
| <b>ECARTS D'ACQUISITION</b>          | <b>1 718</b>  | <b>0</b>  |           |                        | <b>1 718</b>           |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b> | <b>124</b>    | <b>5</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>               | <b>129</b>             |
| Licences                             | 124           | 5         | 0         |                        | 129                    |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>   | <b>3 860</b>  | <b>80</b> | <b>-2</b> | <b>0</b>               | <b>3 938</b>           |
| Construction                         | 3 106         | 52        |           |                        | 3 158                  |
| Installations techniques             | 52            |           |           |                        | 52                     |
| Autres immobilisations corporelles   | 702           | 28        | -2        |                        | 728                    |
| <b>TOTAUX</b>                        | <b>5 702</b>  | <b>85</b> | <b>-2</b> | <b>0</b>               | <b>5 785</b>           |

Rapprochement avec compte de résultat

|   |           |
|---|-----------|
| Dotations aux amortissements d'exploitation           | 85        |
| Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition | 0         |
| <b>Dotations sur actif immobilisé</b>                 | <b>85</b> |

Note 4.1.3 - Titres de participations

| TITRES DE PARTICIPATIONS                                       | Montants           |                      |                     | Variation périmètre ou ME | Montants brut au 30/06/2021 | Prov.    | Montants nets au 30/06/2021 | Montants nets au 31/12/2020 |
|--|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | brut au 31/12/2020 | Création Acquisition | Cession Liquidation |                           |                             |          |                             |                             |
| <i>5 Sociétés créées durant la période et consolidées</i>      |                    |                      |                     |                           |                             |          |                             |                             |
| SARL ESPACE TRANSACTIONS                                       |                    | 1                    |                     | -1                        | 0                           |          | 0                           | 0                           |
| SCCV ORANGE  |                    | 2                    |                     | -2                        | 0                           |          | 0                           | 0                           |
| SCCV IRIS  |                    | 2                    |                     | -2                        | 0                           |          | 0                           | 0                           |
| SCCV VENUS   |                    | 2                    |                     | -2                        | 0                           |          | 0                           | 0                           |
| SCCV PRINCE  |                    | 2                    |                     | -2                        | 0                           |          | 0                           | 0                           |
| <i>2 Sociétés déconsolidées suite à leur cession</i>           |                    |                      |                     |                           |                             |          |                             |                             |
| SCCV SARCELLES RUE DE MONTFLEURY                               |                    |                      | -1                  | 1                         | 0                           |          | 0                           | 0                           |
| SCCV SARCELLES RUE DU 8 MAI 1945                               |                    |                      | -1                  | 1                         | 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                           |
| <b>TOTAUX</b>  | <b>2</b>           | <b>9</b>             | <b>-2</b>           | <b>-7</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                     | Capitaux           | dont                    |
|--|------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------|
|  |                  |                   | Propres<br>juin- 21 | Résultat net<br>juin- 21 | Propres<br>nov- 20 | Résultat net<br>nov- 20 |
| SCI GRANDE ALLEE                             | 49%              | 50%               | - 5                 | - 9                      | 374                | 372                     |
| SCI LAC                                      | 49%              | 50%               | 16                  | 13                       | 148                | 146                     |
| SCCV SCHILLIK                                | 49%              | 50%               | 148                 | 146                      | - 44               | - 45                    |
| SCCV SARCELLES - MONTFLEURY                  | 49%              | 49%               |                     |                          | 1                  | 0                       |
| SCCV SARCELLES - 8 MAI 1945                  | 49%              | 49%               |                     |                          | 1                  | 0                       |
| Résultats mis en équivalence                 |                  |                   |                     | 75                       | 237                |                         |

| Données des situations intermédiaires<br>sociales (à 100%)<br>au 30 juin 2021 | Chiffre    | Résultat     | Stocks  | dettes |
|---|------------|--------------|---------|--------|
|   | d'affaires | exploitation | encours | fin.   |
| SCI GRANDE ALLEE  | 0          | - 20         |         | -      |
| SCI LAC   | 0          | - 5          | 0       | -      |
| SCCV SCHILLIK   | 1 711      | 220          | 1 485   | -      |

Les deux SCCV Sarcelles (Montfleury et 8 mai 1945) ont été cédées durant le premier semestre 2021.

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

| STOCKS  | Montants               |              | Montants              | Montants              |
|---|------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
|   | bruts au<br>30/06/2021 | Dépréciation | nets au<br>30/06/2021 | nets au<br>31/12/2020 |
| <b>STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION</b>   | <b>134 002</b>         | <b>3 235</b> | <b>130 767</b>        | <b>132 297</b>        |
| Constructions encours de programmes<br>immobiliers collectifs destinés à la revente | 130 201                | 2 089        | 128 112               | 129 389               |
| Terrains destinés à des opérations de<br>lotissements ou de collectifs.             | 203                    | 35           | 168                   | 169                   |
| Prestations de services   | 3 598                  | 1 111        | 2 487                 | 2 739                 |
| <b>STOCK DE MARCHANDISES</b>  | <b>2 383</b>           | <b>583</b>   | <b>1 800</b>          | <b>1 589</b>          |
| Stock destiné à la revente dans le cadre<br>d'opérations de marchands de biens.     |                        |              |                       |                       |
| <b>STOCK DE PRODUITS FINIS</b>  | <b>113</b>             | <b>31</b>    | <b>82</b>             | <b>127</b>            |
| Lots accessoires de copropriétés achevés <sup>(1)</sup>                             |                        |              |                       |                       |
| <b>Total des stocks</b>   | <b>136 498</b>         | <b>3 849</b> | <b>132 649</b>        | <b>134 013</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              |               | Échéances  |  |
|--|------------------------|--------------|-----------------------|---------------|------------|--|
|  | bruts au<br>30/06/2021 | Dépréciation | nets au<br>30/06/2021 | à - 1 an      | à + 1 an   |  |
| <b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>     | <b>1 609</b>           | <b>0</b>     | <b>1 609</b>          | <b>1 394</b>  | <b>215</b> |  |
| Créances rattachées à des participations | 1 394                  |              | 1 394                 | 1 394         |            |  |
| Dépôts et cautionnements                 | 215                    |              | 215                   | 0             | 215        |  |
| <b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b> | <b>66 439</b>          | <b>59</b>    | <b>66 380</b>         | <b>66 368</b> | <b>71</b>  |  |
| Créances clients                         | 66 439                 | 59           | 66 380                | 66 368        | 71         |  |
| <b>AUTRES CREANCES</b>                   | <b>12 923</b>          | <b>0</b>     | <b>12 923</b>         | <b>12 814</b> | <b>109</b> |  |
| Avances et acomptes                      | 80                     |              | 80                    | 80            |            |  |
| Créances sociales                        | 15                     |              | 15                    | 15            |            |  |
| Impôt sur les sociétés                   | 0                      |              | 0                     | 0             |            |  |
| Impôt différé net                        | 768                    |              | 768                   | 659           | 109        |  |
| Autres créances fiscales (hors IS)       | 11 881                 |              | 11 881                | 11 881        |            |  |
| Groupe et associés                       | 0                      |              | 0                     | 0             |            |  |
| Débiteurs divers                         | 179                    |              | 179                   | 179           |            |  |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>         | <b>165</b>             |              | <b>165</b>            | <b>165</b>    |            |  |
| Charges constatés d'avance               | 165                    |              | 165                   | 165           |            |  |
| <b>TOTAUX</b>                            | <b>81 136</b>          | <b>59</b>    | <b>81 077</b>         | <b>80 741</b> | <b>395</b> |  |

| CREANCES                                 | Montants               |              | Montants              |               | Échéances  |  |
|--|------------------------|--------------|-----------------------|---------------|------------|--|
|  | bruts au<br>31/12/2020 | Dépréciation | nets au<br>31/12/2020 | à - 1 an      | à + 1 an   |  |
| <b>CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>     | <b>1 230</b>           | <b>0</b>     | <b>1 230</b>          | <b>1 015</b>  | <b>215</b> |  |
| Créances rattachées à des participations | 1 015                  |              | 1 015                 | 1 015         |            |  |
| Dépôts et cautionnements                 | 215                    |              | 215                   | 0             | 215        |  |
| <b>CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES</b> | <b>74 467</b>          | <b>58</b>    | <b>74 409</b>         | <b>74 398</b> | <b>69</b>  |  |
| Créances clients                         | 74 467                 | 58           | 74 409                | 74 398        | 69         |  |
| <b>AUTRES CREANCES</b>                   | <b>12 502</b>          | <b>0</b>     | <b>12 502</b>         | <b>12 416</b> | <b>86</b>  |  |
| Avances et acomptes                      | 628                    |              | 628                   | 628           |            |  |
| Créances sociales                        | 12                     |              | 12                    | 12            |            |  |
| Impôt sur les sociétés                   | 0                      |              | 0                     | 0             |            |  |
| Impôt différé net                        | 511                    |              | 511                   | 425           | 86         |  |
| Autres créances fiscales (hors IS)       | 11 206                 |              | 11 206                | 11 206        |            |  |
| Groupe et associés                       | 0                      |              | 0                     | 0             |            |  |
| Débiteurs divers                         | 145                    |              | 145                   | 145           |            |  |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>         | <b>521</b>             |              | <b>521</b>            | <b>521</b>    |            |  |
| Charges constatés d'avance               | 521                    |              | 521                   | 521           |            |  |
| <b>TOTAUX</b>                            | <b>88 720</b>          | <b>58</b>    | <b>88 662</b>         | <b>88 350</b> | <b>370</b> |  |



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | Montants         | Montants         |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | au<br>30/06/2021 | au<br>31/12/2020 |
| FRAIS GENERAUX              | 165              | 521              |

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

| Disponibilités et VMP           | Montants         | Montants         |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | au<br>30/06/2021 | au<br>31/12/2020 |
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | 0                | 0                |
| DISPONIBILITES                  | 18 266           | 15 472           |
| <b>TOTAUX</b>                   | <b>18 266</b>    | <b>15 472</b>    |

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

|   | Montants<br>au<br>31/12/2020 | 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>30/06/2021 |
|---|------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>PROVISIONS</b>                             | <b>2 075</b>                 | <b>249</b>   | <b>-113</b>           | <b>0</b>                     | <b>-21</b>                     | <b>0</b>                     | <b>2 190</b>                 |
| Indemnités de Fin de Carrières                | 1 145                        | 57           |                       |                              |                                |                              | 1 202                        |
| Situations nettes des filiales non conso.     | 0                            |              |                       |                              |                                |                              | 0                            |
| Terminaison chantier                          | 746                          | 192          | -90                   |                              |                                |                              | 848                          |
| Autres provisions                             | 163                          | 0            | -23                   |                              |                                |                              | 140                          |
| Titres mis en équivalence                     | 21                           |              |                       |                              | -21                            |                              | 0                            |
| <b>DEPRECIATIONS</b>                          | <b>3 869</b>                 | <b>2 347</b> | <b>-2 310</b>         | <b>0</b>                     | <b>0</b>                       | <b>0</b>                     | <b>3 906</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> | 3 167                        | 2 305        | -2 237                |                              |                                |                              | 3 235                        |
| <i>Marchands de biens</i>                     | 560                          | 22           | 0                     |                              |                                |                              | 582                          |
| <i>Autres stocks</i>                          | 83                           | 7            | -60                   |                              |                                |                              | 30                           |
| Créances clients                              | 59                           | 13           | -13                   |                              |                                |                              | 59                           |
| Autres créances                               | 0                            |              | 0                     |                              |                                |                              | 0                            |
| Valeurs mobilières de placement               | 0                            |              |                       |                              |                                |                              | 0                            |
| <b>TOTAUX</b>                                 | <b>5 944</b>                 | <b>2 596</b> | <b>-2 423</b>         | <b>0</b>                     | <b>-21</b>                     | <b>0</b>                     | <b>6 096</b>                 |

*Rapprochement avec compte de résultat*

|                         |              |               |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Dotations et reprises : | <b>2 596</b> | <b>-2 423</b> |
| Exploitation            | 2 596        | -2 423        |
| 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 30/06/21   |            |              | au            |
|---|---------------|------------|--------------|---------------|
|   | Ent intégrées | Stes ME    | Total        | 31-déc-20     |
| <b>Résultat net des entreprises intégrées</b> | <b>2 011</b>  | <b>76</b>  | <b>2 087</b> | <b>2 808</b>  |
| Détail de la charge d'impôt constatée         |               |            |              |               |
| Impôt exigible                                | - 1 078       | - 27       | - 1 105      | - 1 999       |
| Impôt différé                                 | 257           | 0          | 257          | 376           |
| <b>Charge d'impôt constatée</b>               | <b>-821</b>   | <b>-27</b> | <b>-848</b>  | <b>-1 623</b> |
| <b>Résultat avant impôt</b>                   | <b>2 832</b>  | <b>103</b> | <b>2 935</b> | <b>4 431</b>  |
| <b>Charge d'impôt théorique à 28%</b>         | <b>-750</b>   | <b>-27</b> | <b>-777</b>  | <b>-1 240</b> |
| Charges définitivement non déductibles        | - 45          | 0          | - 45         | - 89          |
| Bénéfice du taux réduit à 26,5%               | 0             |            | 0            | 0             |
| Produits définitivement non imposables        | 0             |            | 0            | 13            |
| Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires   | 0             |            | 0            | - 32          |
| Crédit d'impôt et Cont. additionnelle         | - 10          |            | - 10         | - 40          |
| Report variable des impôts différés           | - 27          |            | - 27         | - 13          |
| Levée option des crédits baux immobiliers     | 11            |            | 11           | - 222         |
| Autres  | 0             |            | 0            | 0             |
| <b>Charge d'impôt constatée</b>               | <b>-821</b>   | <b>-27</b> | <b>-848</b>  | <b>-1 623</b> |

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 26.5%, en baisse de 1.5% par rapport à fin 2020. Ceci engendre une charge de report variable de 27 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>30/06/2021 | au<br>31/12/2020 |
| <b>IMPOTS DIFFERES ACTIFS</b>                       | <b>1 348</b>     | <b>1 119</b>     |
| Marges internes en stock                            | 806              | 590              |
| Report déficitaires                                 | 0                | 0                |
| Provision Indemnités Fin de Carrières               | 318              | 320              |
| Crédit bail   | 0                | 0                |
| Décalages temporaires                               | 224              | 209              |
| <b>IMPOTS DIFFERES PASSIFS</b>                      | <b>580</b>       | <b>608</b>       |
| Décalages temporaires                               |                  |                  |
| <i>Stock de frais financiers</i>                    | 368              | 371              |
| <i>Amortissements dérogatoires</i>                  |                  |                  |
| <i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i> | 2                | 2                |
| Crédit bail   | 210              | 235              |
| <b>IMPOTS DIFFERES NETS</b>                         | <b>768</b>       | <b>511</b>       |
| <b>VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Produit)</b>      | <b>257</b>       |                  |
| dont impact du report variable (Charge)             | - 27             |                  |

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.

Les contrats de crédits baux ont été contractés à taux variables.

a) *Emprunts et dettes par échéances*

|   | Montants<br>30/06/2021 | Échéances      |              |            |
|---|------------------------|----------------|--------------|------------|
|   |                        | à - 1 an       | à + 1 an     | à + 5 ans  |
| <b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>           |                        |                |              |            |
| <i>EMPRUNTS</i>                                 | <b>16 547</b>          | <b>324</b>     | <b>6 857</b> | <b>530</b> |
| Emprunts sur actifs immobilisés                 | 1 211                  | 186            | 495          | 530        |
| Dettes financières de crédit bail               | 0                      | 0              | 0            | 0          |
| Prêts Garantis par l'Etat                       | 6 500                  | 138            | 6 362        | 0          |
| Prêts finançant des Op immobilières à C et MT   | 8 836                  | (1)            | (1)          |            |
| <i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C. (1)</i> | <b>55 946</b>          | (1)            | (1)          |            |
| <b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>        | <b>39 706</b>          | <b>39 706</b>  |              |            |
| <b>AUTRES DETTES</b>                            | <b>18 266</b>          | <b>18 266</b>  |              |            |
| DETTES FINANCIERES DIVERSES                     | 2 437                  | 2 437          |              |            |
| AVANCES & ACOMPTES RECUS                        | 0                      | 0              |              |            |
| FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION                   | 0                      | 0              |              |            |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES                     |                        |                |              |            |
| Dettes sociales                                 | 2 048                  | 2 048          |              |            |
| Impôt sur les bénéfices                         | 131                    | 131            |              |            |
| Dettes fiscales (hors IS)                       | 13 564                 | 13 564         |              |            |
| CREDITEURS DIVERS                               | 86                     | 86             |              |            |
| <b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>              | <b>72 525</b>          | <b>72 525</b>  |              |            |
| <b>TOTAUX</b>                                   | <b>202 990</b>         | <b>130 821</b> | <b>6 857</b> | <b>530</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>31/12/2020 | Échéances      |              |              |
|---|------------------------|----------------|--------------|--------------|
|   |                        | à - 1 an       | à + 1 an     | à + 5 ans    |
| <b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES</b>               |                        |                |              |              |
| <i>EMPRUNTS</i>                                     | <b>12 092</b>          | <b>168</b>     | <b>5 686</b> | <b>1 874</b> |
| Emprunts sur actifs immobilisés                     | 1 228                  | 168            | 486          | 574          |
| Dettes financières de crédit bail                   | 0                      | 0              | 0            | 0            |
| Prêts Garantis par l'Etat                           | 6 500                  | 0              | 5 200        | 1 300        |
| Prêts finançant des Op immobilières à C et MT       | 4 364                  | (1)            | (1)          |              |
| <i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C. (1)</i>     | <b>56 336</b>          | (1)            | (1)          |              |
| <b>FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>            | <b>39 961</b>          | <b>39 961</b>  |              |              |
| <b>AUTRES DETTES</b>                                | <b>19 383</b>          | <b>19 383</b>  |              |              |
| DETTE FINANCIERES DIVERSES                          | 1 760                  | 1 760          |              |              |
| AVANCES & ACOMPTES RECUS                            | 126                    | 126            |              |              |
| FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION                       | 0                      | 0              |              |              |
| DETTE FISCALES ET SOCIALES                          |                        |                |              |              |
| Dettes sociales                                     | 2 715                  | 2 715          |              |              |
| Impôt sur les bénéfices                             | 220                    | 220            |              |              |
| Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement | 14 539                 | 14 539         |              |              |
| CREDITEURS DIVERS                                   | 23                     | 23             |              |              |
| <b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>                  | <b>82 650</b>          | <b>82 650</b>  |              |              |
| <b>TOTAUX</b>                                       | <b>210 422</b>         | <b>142 162</b> | <b>5 686</b> | <b>1 874</b> |

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

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

|  | Montants         |                           | Variation<br>de<br>périmètre | Montants<br>au<br>30/06/2021 |
|--|------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
|  | au<br>31/12/2020 | Souscription<br>Rembours. |                              |                              |
| <b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b>   |                  |                           |                              |                              |
| <i>EMPRUNTS</i>  | <b>12 092</b>    | <b>5 036</b>              | <b>-581</b>                  | <b>0</b>                     |
| Emprunts sur actifs immobilisés  | 1 228            | 73                        | -90                          | 1 211                        |
| Dettes financières de crédit bail  | 0                |                           | 0                            | 0                            |
| Prêts Garantis par l'Etat  | 6 500            | 0                         |                              | 6 500                        |
| Prêts finançant des Op immobilières à C et MT  | 4 364            | 4 963                     | -491                         | 8 836                        |
| <i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT &amp; C.B.C.</i>  | <b>56 336</b>    | <b>11 723</b>             | <b>-12 113</b>               | <b>0</b>                     |
| Concours bancaires courants (C.B.C)  | 2 014            | 934                       | -1                           | 2 947                        |
| Crédit d'accompagnement d'opérations<br>de promotions immobilières et autres activités (1) | 54 322           | 10 789                    | -12 112                      | 52 999                       |
| <b>DETTE FINANCIERES DIVERSES</b>  | <b>1 760</b>     | <b>1 024</b>              | <b>-347</b>                  | <b>0</b>                     |
| Comptes courants d'associés et Dividendes à payer  | 143              | 1 024                     | 0                            | 1167                         |
| Comptes courants des filiales  | 1 617            | 0                         | -347                         | 1270                         |
| <b>TOTAUX</b>  | <b>70 188</b>    | <b>17 783</b>             | <b>-13 041</b>               | <b>0</b>                     |

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



Note 4.1.12 - Engagements hors bilan

## a) Engagements donnés et reçus

| ENGAGEMENTS DONNES  | Montants |             | Montants |             |
|---|----------|-------------|----------|-------------|
|   | détails  | au 30/06/21 | détails  | au 31/12/20 |
| Cautions :  |          | 17 443      |          | 11 108      |
| aux crédits de promotions et de lotissements non tirés    | 17 241   |             | 10 906   |             |
| aux concours bancaires des filiales                       |          |             |          |             |
| à des financements de travaux d'aménagement               |          |             |          |             |
| à des financements de biens d'équipement                  | 202      |             | 202      |             |
| Nantissements de fonds de commerce                        |          | 0           |          | 0           |
| Nantissement de SICAV monétaire                           |          | 0           |          | 0           |
| Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier         |          | 2 362       |          | 2 362       |
| Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives |          | 27 000      |          | 31 921      |
| Engagement d'acquisition de terrain réciproque            |          | 0           |          | 0           |
| <hr/>   |          |             |          |             |
| ENGAGEMENTS RECUS   | Montants |             | Montants |             |
|   |          | au 30/06/21 |          | au 31/12/20 |
| Promesses de vente de terrain à bâtir                     |          | 33 296      |          | 46 036      |
| Engagement de vente de terrain réciproque                 |          | 0           |          | 0           |
| <hr/>   |          |             |          |             |
| DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES                  | Montants |             | Montants |             |
|   |          | au 30/06/21 |          | au 31/12/20 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit    |          | 1 144       |          | 1 228       |
| Crédit d'accompagnement des promotions                    |          | 49 532      |          | 50 751      |

## Engagements donnés (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 Groupe n'a pas pu chiffrer ces engagements donnés.



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

|   | Montants<br>30-juin-21 | Montants<br>31/12/20 |
|---|------------------------|----------------------|
| Valeur d'origine                          | 834                    | 854                  |
| Amortissements :                          |                        |                      |
| cumul des ex. antérieurs                  | 188                    | 82                   |
| dotation de l'exercice                    | 97                     | 105                  |
| Valeur résiduelle                         | 93                     | 0                    |
| Valeur nette comptable                    | 642                    | 667                  |
| Redevances payées :                       |                        |                      |
| cumul des ex. antérieurs                  | 272                    | 102                  |
| Redevances de l'exercice                  | 111                    | 136                  |
| Redevances restant à payer :              |                        |                      |
| à un an au plus                           | 217                    | 221                  |
| à plus d'un an et cinq ans au plus        | 396                    | 502                  |
| à plus de cinq ans                        |                        |                      |
| Montant pris en charge dans l'exercice :  | 111                    | 228                  |
| Redevance de location avec option d'achat | 111                    | 228                  |



## 4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

|   | 1S<br>2021    | 1S<br>2020    | Année<br>2020  |
|---|---------------|---------------|----------------|
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b> | <b>65 661</b> | <b>37 080</b> | <b>98 961</b>  |
| HONORAIRES                              | 1 297         | 2 845         | 3 606          |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS        | 0             | 424           | 1 135          |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>     | <b>66 958</b> | <b>40 349</b> | <b>103 702</b> |

Note 4.2.2 – Achats consommés

|  | Montants<br>au<br>30/06/2021 | Montants<br>au<br>30/06/2020 | Montants<br>au<br>31/12/2020 |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Production stockée</b>                    | <b>1 558</b>                 | <b>-10 010</b>               | <b>-12 984</b>               |
| <b>Achats consommés</b>                      | <b>50 859</b>                | <b>37 921</b>                | <b>86 251</b>                |
| Variation de stocks de marchandises          | -233                         | -21                          | 517                          |
| Achats de marchandises                       | 233                          | 529                          | 1 269                        |
| Achats matières premières et autres appro.   | 0                            | 0                            | 7                            |
| Variation stocks MP et autres appro.         | 0                            | 0                            | 0                            |
| Sous traitance travaux                       | 50 684                       | 37 263                       | 84 124                       |
| Achats non stockés, matériel et fournitures  | 175                          | 150                          | 334                          |
| <b>Autres services extérieurs</b>            | <b>3 229</b>                 | <b>3 972</b>                 | <b>9 479</b>                 |
| Personnel extérieur à l'entreprise           | 0                            | 12                           | 14                           |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 1 068                        | 1 641                        | 4 131                        |
| Publicité, publications, relations publiques | 1 186                        | 951                          | 2 648                        |
| Déplacement, missions & réceptions           | 81                           | 102                          | 288                          |
| Frais postaux & télécommunications           | 97                           | 76                           | 174                          |
| Services bancaires & assimilés               | 779                          | 1 177                        | 2 196                        |
| Autres services - Divers                     | 18                           | 13                           | 28                           |
| <b>Services extérieurs</b>                   | <b>1 294</b>                 | <b>895</b>                   | <b>1 882</b>                 |
| Sous traitance générale                      | 0                            | 0                            | 0                            |
| Locations immobilières                       | 85                           | 111                          | 0                            |
| Locations                                    | 492                          | 336                          | 930                          |
| Charges locatives et de copropriété          | 95                           | 62                           | 136                          |
| Entretiens et réparations                    | 273                          | 222                          | 431                          |
| Primes d'assurance                           | 316                          | 144                          | 340                          |
| Etudes et recherches                         | 0                            | 0                            | 0                            |
| Services extérieurs - divers                 | 33                           | 20                           | 45                           |
| <b>ACHATS CONSOMMES</b>                      | <b>56 940</b>                | <b>32 778</b>                | <b>84 628</b>                |



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

|   | au<br>30/06/2021 | au<br>30/06/2020 | au<br>31/12/2020 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Charges de personnel</b>                               | <b>7 086</b>     | <b>6 490</b>     | <b>13 959</b>    |
| Salaires et traitements                                   | 5 083            | 4 618            | 9 830            |
| Charges sociales  | 2 003            | 1 872            | 4 129            |
| <b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b> | <b>137</b>       | <b>126</b>       | <b>142</b>       |
| dont cadres   | 25               | 38               | 26               |

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

| Reprise de dépréciations et de provisions       | Montants<br>au<br>30/06/2021 | Montants<br>au<br>30/06/2020 | Montants<br>au<br>31/12/2020 | Renvoi<br>aux notes |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Stocks  | 2 297                        | 1 206                        | 2 476                        |                     |
| Autres actifs circulants                        | 13                           | 21                           | 31                           |                     |
| Provision risques et charges exploitation       | 114                          | 97                           | 229                          |                     |
| Provision risques et charges exploitation (IFC) |                              | 44                           |                              |                     |
| Provision risques et charges financières        |                              |                              |                              |                     |
| Provision risques et charges exceptionnelles    | 0                            |                              | 0                            |                     |
| <b>Total</b>                                    | <b>2 424</b>                 | <b>1 368</b>                 | <b>2 736</b>                 | 4.1.9               |
| dont exploitation                               | 2 424                        | 1 368                        | 2 736                        |                     |
| dont financières                                | 0                            | 0                            | 0                            | 4.2.5               |
| dont exceptionnelles                            | 0                            | 0                            | 0                            | 4.2.6               |

| Dotations aux amortissements, dépréciations et provis | Montants<br>au<br>30/06/2021 | Montants<br>au<br>30/06/2020 | Montants<br>au<br>31/12/2020 | Renvoi<br>aux notes |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Amortissements immobilisation incorporelles           | 5                            | 2                            | 9                            | 4.1.2               |
| Amortissements immobilisation corporelles             | 81                           | 70                           | 163                          | "                   |
| Dépréciation des immobilisations                      | 0                            |                              | 0                            |                     |
| Dépréciation des stocks                               | 2 334                        | 1 458                        | 3 425                        | 4.1.9               |
| Dépréciation des autres actifs circulants             | 13                           | 16                           | 40                           | "                   |
| Provision risques et charges exploitation             | 192                          | 557                          | 652                          | 4.1.9               |
| Provision risques et charges exploitation (IFC)       | 57                           |                              | 85                           | "                   |
| Provision risques et charges financières              | 0                            |                              | 0                            | "                   |
| <b>Total</b>  | <b>2 682</b>                 | <b>2 103</b>                 | <b>4 374</b>                 |                     |
| dont exploitation                                     | 2 682                        | 2 103                        | 4 374                        |                     |
| dont financières                                      | 0                            | 0                            | 0                            | 4.2.5               |
| dont exceptionnelles                                  | 0                            | 0                            | 0                            | 4.2.6               |



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

|   | Montants<br>au<br>30/06/2021 | Montants<br>au<br>30/06/2020 | Montants<br>au<br>31/12/2020 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>RESULTAT NET FINANCIER</b>                         |                              |                              |                              |
| Revenus nets de participations                        | - 16                         | 144                          | 191                          |
| Intérêts sur créances commerciales                    | 0                            | 20                           | 73                           |
| Intérêts et charges assimilées                        |                              |                              |                              |
| <i>sur emprunts et découverts bancaires</i>           | - 124                        | - 48                         | - 115                        |
| <i>sur crédits terrain et accompagnement *</i>        | - 62                         | - 83                         | - 136                        |
| <i>sur crédits baux</i>                               | 0                            | - 1                          | - 9                          |
| Dotations aux provisions                              |                              |                              |                              |
| Reprises de provisions                                |                              |                              |                              |
| Autres produits et charges                            |                              |                              |                              |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                             | <b>-202</b>                  | <b>32</b>                    | <b>4</b>                     |
| * Charges financières intégrées au coût de production | 488                          | 483                          | 968                          |

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

Au 30 juin 2021, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1,04% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,12 % au 31 décembre 2020.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

| Détaillé   | Montants<br>au<br>30/06/2021 | Montants<br>au<br>30/06/2020 | Montants<br>au<br>31/12/2020 |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNEL</b>                       | <b>778</b>                   | <b>1 065</b>                 | <b>1 166</b>                 |
| Opération de gestion                               |                              |                              | 0                            |
| Opération en capital                               |                              |                              |                              |
| <i>Cession d'actif incorporel</i>                  |                              |                              | 19                           |
| <i>Cession d'actif corporel</i>                    |                              |                              | 36                           |
| <i>Cessions de titres de participations</i>        | 509                          | 1 065                        | 1 077                        |
| <i>Autres</i>                                      | 269                          |                              | 34                           |
| Autres reprises exceptionnelles                    | 0                            | 0                            |                              |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                     | <b>-1</b>                    | <b>0</b>                     | <b>-82</b>                   |
| Opération de gestion                               |                              |                              | 0                            |
| Opération en capital                               |                              |                              |                              |
| <i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i> | 0                            | 0                            | - 14                         |
| <i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>   |                              |                              | - 22                         |
| <i>VNC des titres cédés</i>                        | - 1                          | 0                            | - 12                         |
| <i>VNC des autres immobilisations financières</i>  | 0                            | 0                            | - 34                         |
| Dotations aux provisions exceptionnelles           |                              |                              |                              |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                       | <b>777</b>                   | <b>1 065</b>                 | <b>1 084</b>                 |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS</b>              | <b>571</b>                   | <b>710</b>                   | <b>723</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>1er Semestre 2021 | Grand Est     | Pays de la Loire | Ile de FRANCE | Midi Pyrénées | Totaux        |
|--|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>                            | <b>48 092</b> | <b>6 644</b>     | <b>8 276</b>  | <b>2 649</b>  | <b>65 661</b> |
| HONORAIRES   | 1 159         | 2                | 133           | 3             | 1 297         |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS                                   |               |                  |               |               | 0             |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 1 S 2021</b>                       | <b>49 251</b> | <b>6 646</b>     | <b>8 409</b>  | <b>2 652</b>  | <b>66 958</b> |

| Répartition géographique par zone d'influence<br>1er Semestre 2020 | Grand Est     | Pays de la Loire | Ile de FRANCE | Midi Pyrénées | Totaux        |
|--|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>                            | <b>26 752</b> | <b>3 685</b>     | <b>3 445</b>  | <b>3 198</b>  | <b>37 080</b> |
| HONORAIRES   | 2 683         | 4                | 153           | 5             | 2 845         |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS                                   | 150           |                  |               | 274           | 424           |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 1 S 2020</b>                       | <b>29 585</b> | <b>3 689</b>     | <b>3 598</b>  | <b>3 477</b>  | <b>40 349</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 1s2021</b> | <b>1 832</b> | <b>707</b>       | <b>310</b>    | <b>- 592</b>  | <b>2 257</b> |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION 1s2020</b> | <b>1 794</b> | <b>- 114</b>     | <b>- 605</b>  | <b>- 698</b>  | <b>377</b>   |

Note 5.1.3 - Effectifs

|                               | Grand Est  | Pays de la Loire | Ile de FRANCE | Midi Pyrénées | Totaux     |
|-------------------------------|------------|------------------|---------------|---------------|------------|
| <b>EFFECTIF au 30-06-2021</b> | <b>104</b> | <b>10</b>        | <b>19</b>     | <b>4</b>      | <b>137</b> |
| <i>dont cadres</i>            | 21         | 1                | 2             | 1             | 25         |
| <b>EFFECTIF au 31-12-2020</b> | <b>104</b> | <b>9</b>         | <b>23</b>     | <b>6</b>      | <b>142</b> |
| <i>dont cadres</i>            | 22         | 1                | 2             | 1             | 26         |



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      | 123          | 2                | 9             | 32            | 166          |
| Immobilisations corporelles        | 4 398        | 157              | 1 001         | 115           | 5 671        |
| Immobilisations financières        | 1 607        | 10               | 6             | 3             | 1 626        |
| Titres mis en équivalence          | 78           |                  |               |               | 78           |
| <b>TOTAL ACTIF 06-2021</b>         | <b>7 924</b> | <b>169</b>       | <b>1 016</b>  | <b>150</b>    | <b>9 259</b> |
| <b>TOTAL ACTIF 12-2020</b>         | <b>7 636</b> | <b>168</b>       | <b>1 009</b>  | <b>150</b>    | <b>8 963</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 30 juin 2021.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

|  | 30-juin-21    | % CA         | 30-juin-20    | % CA         | 31-déc-20      | % CA         |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                          | <b>66 957</b> |              | <b>40 348</b> |              | <b>103 702</b> |              |
| Production stockée                                 | - 1 558       |              | 10 010        |              | 12 984         |              |
| <b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>                    | <b>65 399</b> |              | <b>50 358</b> |              | <b>116 686</b> |              |
| Coût d'achat des marchandises vendues              | - 50 684      |              | - 37 772      |              | - 85 917       |              |
| <b>MARGE BRUTE</b>                                 | <b>14 715</b> | <b>22,0%</b> | <b>12 586</b> | <b>31,2%</b> | <b>30 769</b>  | <b>29,7%</b> |
| Consommations en provenance de tiers               | - 4 699       |              | - 5 017       |              | - 11 696       |              |
| <b>VALEUR AJOUTEE</b>                              | <b>10 016</b> | <b>15,0%</b> | <b>7 569</b>  | <b>18,8%</b> | <b>19 073</b>  | <b>18,4%</b> |
| Subventions d'exploitation                         | 9             |              | 0             |              | 3              |              |
| Impôts, taxes et versements assimilés              | - 446         |              | - 219         |              | - 849          |              |
| Charges de personnel                               | - 7 085       |              | - 6 491       |              | - 13 959       |              |
| Transferts de charges                              | 115           |              | 278           |              | 278            |              |
| Autres produits                                    | 36            |              | 62            |              | 303            |              |
| Autres charges                                     | - 130         |              | - 87          |              | - 209          |              |
| <b>BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS &amp; AMORT.</b> | <b>2 515</b>  | <b>3,8%</b>  | <b>1 112</b>  | <b>2,8%</b>  | <b>4 640</b>   | <b>4,5%</b>  |
| Reprise de provisions                              | 2 423         |              | 1 368         |              | 2 736          |              |
| Dotations aux amortissements et aux provisions     | - 2 681       |              | - 2 103       |              | - 4 374        |              |
| <b>RESULTAT EXPLOITATION</b>                       | <b>2 257</b>  | <b>3,4%</b>  | <b>377</b>    | <b>0,9%</b>  | <b>3 002</b>   | <b>2,9%</b>  |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                          | <b>- 202</b>  |              | <b>32</b>     |              | <b>4</b>       |              |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>                | <b>2 055</b>  | <b>3,1%</b>  | <b>409</b>    | <b>1,0%</b>  | <b>3 006</b>   | <b>2,9%</b>  |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                       | <b>777</b>    |              | <b>1 066</b>  |              | <b>1 084</b>   |              |
| Impôt sur les bénéfices                            | - 1 078       |              | - 672         |              | - 1 896        |              |
| Impôts différés                                    | 257           |              | 147           |              | 377            |              |
| <b>RESULTAT NET des sociétés intégrées</b>         | <b>2 011</b>  |              | <b>950</b>    |              | <b>2 571</b>   |              |
| Résultat sociétés MEQ                              | 76            |              | 53            |              | 237            |              |
| Amortissement des écarts d'acquisition             | 0             |              | 0             |              | 0              |              |
| <b>RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>            | <b>2 087</b>  | <b>3,1%</b>  | <b>1 003</b>  | <b>2,5%</b>  | <b>2 808</b>   | <b>2,7%</b>  |
| Part du groupe                                     | 1 872         |              | 1 024         |              | 2 850          |              |
| Part des minoritaires                              | 215           |              | - 22          |              | - 42           |              |
| Produits de cession d'éléments d'actif             | 778           |              | 1 066         |              | 1 167          |              |
| Valeur comptable des éléments d'actif cédés        | - 1           |              | 0             |              | - 83           |              |
| <b>RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE</b>         | <b>777</b>    |              | <b>1 066</b>  |              | <b>1 084</b>   |              |

Note 5.2.3 - Transactions avec les parties liées

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



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

Le tableau est présenté en page 6.

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

|   | Montants<br>au<br>30/06/2021 | Montants<br>au<br>31/12/2020 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Stocks et encours                           | 1 363                        | - 11 518                     |
| Créances clients et comptes rattachés       | 8 026                        | - 16 589                     |
| Créances sociales et fiscales               | - 678                        | 215                          |
| Autres créances                             | 515                          | - 428                        |
| Charges constatées d'avance                 | 356                          | - 23                         |
| Fournisseurs et comptes rattachés           | - 254                        | - 6 010                      |
| Dettes sociales et fiscales                 | - 1 731                      | 3 445                        |
| Autres dettes                               | - 62                         | 95                           |
| Produits constatés d'avance                 | - 10 125                     | 23 775                       |
| <b>Variation du B.F.R. lié à l'activité</b> | <b>-2 590</b>                | <b>-7 038</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>30/06/2021 | Montants<br>au<br>31/12/2020 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :      |                              |                              |
| Garantis par l'Etat  | 0                            | 6 500                        |
| sur Opérations Immobilières                                    | 4 963                        | 2 633                        |
| Autres Emprunts  | 73                           | 855                          |
| Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB               | 0                            | 0                            |
| Augmentation nette des crédits d'accompagnements               | 10 789                       | 18 831                       |
| <b>Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts</b> | <b>15 825</b>                | <b>28 819</b>                |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :           |                              |                              |
| Garantis par l'Etat  |                              |                              |
| sur Opérations Immobilières                                    | - 491                        |                              |
| Autres Emprunts  | - 90                         | - 149                        |
| Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB          | 0                            | - 425                        |
| Diminution nette des crédits d'accompagnements                 | - 12 112                     | - 20 010                     |
| <b>Décaissements liés à des remboursements d'emprunts</b>      | <b>-12 693</b>               | <b>-20 584</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>30/06/2021 | Montants<br>au<br>31/12/2020 | Montants<br>au<br>31/12/2019 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>AUTRES VALEURS MOBILIERES</b>     | 0                            | 0                            | 0                            |
| <b>DISPONIBILITES</b>                | 18 266                       | 15 472                       | 11 597                       |
| <b>EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT</b> |                              |                              |                              |
| Concours bancaires courants          | 2 947                        | 2 014                        | 1 620                        |
| <b>TRESORERIE NETTE</b>              | <b>15 319</b>                | <b>13 458</b>                | <b>9 977</b>                 |
| Variation nette de la trésorerie     | 1 861                        | 3 481                        |                              |





L'Ecrin du Lys

Dammarie Les Lys (77190)

*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'haou  
44000 Nantes  
02 40 72 55 84