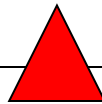


Stradim[®]



**Comptes consolidés
au 30 juin 2023**

Stradim - Espace Finances S.A.



Comptes consolidés Non audités

**Période de 6 mois
du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023**



SOMMAIRE

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



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	20
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	20
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	20
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	20
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	20
Note 3.2.1 - Changement de présentation	20
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	20
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	21
4.1 - POSTES DU BILAN	21
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	21
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	21
Note 4.1.3 - Titres de participations	22
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	22
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	23
Note 4.1.6 - Créances	24
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	25
Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	25
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	25
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	26
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	27
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan	29
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	31
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	31
Note 4.2.2 - Achats consommés	31
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	32
Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions	32
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	33
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	33
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	34
5.1 - Information sectorielle	34
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	34
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	34
Note 5.1.3 - Effectifs	34
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	35
5.2 - Autres informations	35
Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture	35
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	36
Note 5.2.3 - Transactions avec les parties liées	36
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	37
Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement	37
Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières	37
Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture	38



BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Situation 30-juin-23	Exercice 31-déc-22	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	8 078 358	6 046 529	2 031 829	2 275 642	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	281 324	156 756	124 568	124 338	
Immobilisations corporelles	5 806 569	4 171 509	1 635 060	1 684 760	
Immobilisations financières	272 201		272 201	193 483	
Titres mis en équivalence	0		0	273 061	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	254 890 000	6 057 420	248 832 580	279 339 650	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	131 108 272	5 384 661	125 723 611	122 631 602	
Marchands de biens	2 010 266	371 588	1 638 678	2 205 958	
Autres stocks	31 333	833	30 500	66 169	
Clients et comptes rattachés	82 894 220	300 338	82 593 882	111 533 930	4.1.6
Autres créances	14 604 774		14 604 774	15 329 891	
Charges constatées d'avance	153 735		153 735	410 224	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	24 087 400		24 087 400	27 161 876	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	262 968 358	12 103 949	250 864 409	281 615 292	

	Situation 30-juin-23	Exercice 31-déc-22	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)	33 674 101	33 177 717	p.7
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes	0	0	
Réserves	19 864 961	17 150 927	
Résultat consolidé	1 809 140	4 026 790	
INTERETS MINORITAIRES	273 900	1 218 320	1.3.10
IMPOTS DIFFERES	0	0	4.1.10
PROVISIONS	1 797 692	1 953 018	4.1.9
DETTES	215 118 716	245 266 237	4.1.11
Emprunts et dettes financières			
Dettes financières long terme & autres emprunts	888 376	993 345	
Dettes financières garanties par l'Etat	4 752 912	5 558 581	
Dettes financières sur opérations immobilières	5 457 904	5 764 813	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires	50 950 996	51 930 752	
Fournisseurs et comptes rattachés	40 564 177	39 249 180	
Autres dettes	21 412 665	28 026 524	
Produits constatés d'avance	91 091 686	113 743 042	
TOTAL DU PASSIF	250 864 409	281 615 292	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Situation 30-juin-23 6 mois	Situation 30-juin-22 6 mois	Exercice 31-déc-22 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	67 366 648	82 109 489	160 182 227
Subvention d'exploitation		14 333	11 993	21 992
Autres produits d'exploitation		11 291	136 228	194 935
Achats consommés	4.2.2	-57 525 053	-68 224 482	-135 800 410
Charges de personnel	4.2.3	-6 871 619	-8 280 556	-17 016 108
Autres charges d'exploitation		-73 894	-110 176	-212 615
Impôts et taxes		-300 746	-322 569	-808 562
Reprises de provisions	4.2.4	3 487 780	3 105 025	4 488 326
Transferts de charges		0	135 859	259 646
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-3 163 431	-3 972 421	-4 846 372
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	2 945 309	4 588 390	6 463 059
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	-198 263	-63 438	-13 952
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		2 747 046	4 524 952	6 449 107
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	0	0	-1 000
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-549 618	-1 029 714	-1 496 147
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	-129 786	-30 053	5 780
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES		2 067 642	3 465 185	4 957 740
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	-2 102	219 974	272 571
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		2 065 540	3 685 159	5 230 311
Intérêts minoritaires	1.3.10	256 400	719 949	1 203 521
RESULTAT NET (Part Groupe)		1 809 140	2 965 210	4 026 790
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	0,53	0,86	1,17
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 aux notes annexes</i>	Situation 30-juin-23	Exercice 31-déc-22	<i>Renvoi aux notes annexes</i>
° Résultat net des sociétés intégrées		2 067	4 958	
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :				
Amortissements et provisions hors actifs circulants		-70	-983	
Variation des impôts différés		130	-6	
Plus et moins values de cession		0	1	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		2 127	3 970	
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	-1 371	18 243	6.1
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		273	384	
° Incidence des changements d'intérêts		0	0	
° Incidence des variations de périmètre		0	0	
Flux de trésorerie liés à l'activité		1 029	22 597	
INVESTISSEMENTS				
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-166	-277	
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		50	1 411	
° Incidence des variations de périmètre		0	56	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-116	1 190	
FINANCEMENT				
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 307	-1 307	
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-1 201	-290	
° Autres mouvements		-5	-9	
° Variation nette des comptes courants		723	631	
° Emissions d'emprunts	6.2	13 243	26 042	6.2
° Remboursements d'emprunts	6.2	-14 546	-37 078	6.2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		-3 093	-12 011	
TRESORERIE				
° Trésorerie d'ouverture		24 657	12 881	
° Trésorerie de clôture		22 477	24 657	
Variation de trésorerie	6.3	-2 180	11 776	6.3



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
Situation à la clôture 31/12/21	12 000	0	14 579	3 888	30 467	304
Affectation du résultat 2021			3 888	-3 888	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-1 308		-1 308	-290
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2022				4 027	4 027	1 204
Autres			-8		-8	
Situation à la clôture 31/12/22	12 000	0	17 151	4 027	33 178	1 218
Affectation du résultat 2022			4 027	-4 027	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-1 308		-1 308	-1 201
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 1s2023				1 809	1 809	256
Autres			-5		-5	
Situation consolidée du 30/06/23	12 000	0	19 865	1 809	33 674	273



ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE

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

Les comptes consolidés sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (A.N.C.) applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation

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

Une seule société détenue à hauteur de 49% est consolidées par mise en équivalence (*cf. note 4.1.4*).

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées en intégration globale ayant un impact de présentation ou d'évaluation sont éliminées au bilan et au compte de résultat consolidé.

Mise en équivalence :

Nous attirons l'attention du lecteur que la comparabilité des comptes doit être analysée en tenant compte de la mise en équivalence des sociétés porteuses de programme immobilier.

La contribution consolidée présentée selon la méthode de la mise en équivalence ne peut figurer que sur le poste « Quote-part des résultats des sociétés M.E. » en contre partie des titres inscrits à l'actif. Les analyses de variation des différents postes du compte de résultat (par ex. chiffre d'affaires, résultat d'exploitation ou résultat net des sociétés intégrées) devront tenir compte de cette présentation réglementaire.

Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition

Le Groupe Stradim est constitué d'une part de sociétés créées historiquement, et d'autre part de sociétés acquises auprès de tiers. Ces dernières ayant été valorisées de manière supérieure à leur situation nette, une survalueur a dû être retraitée dans les comptes consolidés.

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

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



Note 1.2.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 30 juin 2023 et couvrent le premier semestre civil, tout comme ceux arrêtés au 30 juin 2022, et l'année civile pour ceux arrêtés au 31 décembre 2022.

L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes sociaux annuels au 31 décembre. La société mise en équivalence clôture ses comptes sociaux au 30 novembre de chaque année. La période transitoire n'a pas fait l'objet de retraitement. Aucune opération significative n'est intervenue entre la date de clôture sociale et celle des comptes consolidés.

Une situation intermédiaire au 30 juin a été établie pour chaque société consolidée.

1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures.

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

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

Note 1.3.2 - Immobilisations financières

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

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

Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.

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

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

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

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

Cas particuliers des en cours de promotion immobilière

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

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



Note 1.3.5 - En-cours de production de services

Il s'agit de frais internes engagés par les sociétés réalisant des études de conception préalables aux démarrages des opérations immobilières.

Ces prestations en cours sont évaluées sur la base des budgets propres à chaque opération.

Une dépréciation des stocks de prestations en cours est constatée pour les opérations dont la réalisation est incertaine à la date de clôture.

Aucune opération n'a été abandonnée entre la date de clôture et la date de l'arrêté des comptes, entraînant la perte d'actifs inscrits à la clôture.

Note 1.3.6 - Créances clients

Les créances clients sont valorisées à la valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'un risque de non-recouvrement a été décelé.

Cas particulier des opérations immobilières vendues en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.)

Les appels de fonds s'effectuent conformément à la réglementation en vigueur, au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Ainsi figurent à l'actif, les appels de fonds non exigibles selon les stades techniques constatés.

Le notaire rédacteur des actes devant s'assurer de la qualité de l'acquéreur, ces créances ne sont normalement pas susceptibles d'être dépréciées.

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

La fiscalité latente a été retraitée selon la méthode du report variable au taux de 25%.

Les éléments composant l'actif fiscal sont issus des retraitements de consolidation portant essentiellement sur les profits internes réalisés sur les stocks d'en-cours de promotion immobilière et sur la provision pour indemnité de fin de carrière.

Le passif fiscal fait quant à lui référence au retraitement des frais financiers, stockés dans les comptes sociaux.

Une compensation des impôts différés actifs et passif a été opérée entre les sociétés intégrées fiscalement.

La note 4.1.10 chiffre le montant des retraitements.

Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance

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

Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités

Les excédents de trésorerie générés par les programmes immobiliers peuvent ponctuellement être placés sous forme de SICAV de trésorerie. Ces placements sont alors comptabilisés à leur coût d'achat hors frais accessoires.



Note 1.3.10 - Capitaux propres

La ventilation des capitaux propres en « Part Groupe » et « Part Hors Groupe » a été effectuée selon les pourcentages de détention des filiales consolidées.

Pour les sociétés commerciales en cas de contribution négative, les intérêts minoritaires sont plafonnés à hauteur de leurs obligations de couverture, l'excédent est imputé sur les intérêts majoritaires. Pour les sociétés de promotion, les engagements des associés ne sont pas limités. Ceci peut conduire à la reconnaissance de perte sur minoritaires.

Note 1.3.11 - Provisions

Les provisions pour risques et charges sont déterminées selon les modalités de constitution et d'évaluation prescrites par la réglementation comptable de l'ANC 2014-03.

Elles sont évaluées en fonction du risque existant à la clôture de la situation et après avis des conseils juridiques.

Les provisions pour risques intègrent aussi les indemnités de fin de carrière et des pertes à terminaison : lorsqu'un bilan financier d'une opération immobilière présente une perte future probable, cette dernière est obligatoirement reconnue dans son intégralité, sous forme de provision. A chaque inventaire, elle est ajustée selon la reconnaissance du résultat à l'avancement.

Note 1.3.12 - Intégration fiscale

La société Stradim Espace Finances S.A. est tête de Groupe du périmètre d'intégration fiscale des sociétés suivantes :

Espace Promotion SAS	Espace Maison SARL
Espace Foncier SARL	Espace Participations SARL
Habitat Service Promotion SARL	Habitat Service SARL
Espace Transaction SARL	SCI 12 avenue des Vosges
MC Bat SAS	

Conformément à la convention d'intégration fiscale, les retraitements fiscaux liés à cette dernière demeurent définitivement à la charge ou au bénéfice de la société tête de groupe.

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à l'enregistrement comptable des actes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de lots d'opérations immobilières.

Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.



Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat*a) Opérations internes retraitées*

L'ensemble des opérations intra groupe a été éliminé dans les comptes consolidés.

Il s'agit principalement :

- des dividendes affectés ou provisionnés provenant de sociétés du groupe,
- des honoraires de « management fees »,
- des ventes de parcelles de terrains destinées aux opérations immobilières,
- des refacturations de frais généraux,
- des prestations de services liées aux opérations de promotion :
 - études de faisabilité et montage juridique des opérations,
 - honoraires de maîtrise d'œuvre,
 - gestion administrative,
 - frais de commercialisation.

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

Les éléments exceptionnels sont les produits ou les charges résultant d'évènements ou d'opérations clairement distincts des activités ordinaires et qui ne sont pas, en conséquence, censés se reproduire de manière fréquente ni régulière, tels que les cessions d'actifs immobilisés.

Note 1.3.15 - Réévaluation

L'ensemble des actifs et passifs figure dans les comptes consolidés à la valeur historique, aucun poste n'ayant subi de réévaluation à la juste valeur.

Note 1.3.16 - Méthodes comptables*a) Traitement des contrats de crédit-bail*

Les immobilisations significatives financées par crédit-bail sont présentées selon le règlement ANC 2020-01 :

Les immobilisations ont été activées pour leur coût d'acquisition à la date de la conclusion du bail. L'emprunt correspondant a été inscrit en dettes financières.

Les redevances enregistrées en charges d'exploitation dans les comptes sociaux ont été distinguées dans les comptes consolidés entre l'amortissement des valeurs immobilisées et les charges financières correspondantes à l'opération financière.

Les contrats de crédits baux et de location avec option d'achat considérés comme individuellement non significatifs, ne sont pas retraités, et figurent en engagements hors bilan (c.f. note 4.1.12 b).



b) Méthode de l'avancement des contrats à long terme

L'activité de promotion construction est présentée selon la méthode de l'avancement. Cette méthode consiste à reconnaître le chiffre d'affaires et le résultat prévisionnel de chaque opération immobilière en fonction d'un avancement constaté : L'avancement global résulte de la combinaison d'un avancement commercial et technique. Le premier est déterminé à hauteur du chiffre d'affaires des ventes actées définitives, par rapport au montant du chiffre d'affaires prévisionnel. L'avancement technique est quant à lui déterminé par le rapport entre les coûts engagés, facturés et acceptés, et le coût de production prévisionnel. Les éléments fonciers sont toujours exclus de ce calcul.

A compter du 1^{er} janvier 2011, l'assiette foncière des opérations intégrant des obligations de réalisation de logements sociaux destinés à la vente à un bailleur social, fait désormais l'objet d'une décote qui correspond à la décote généralement constatée lors des ventes réalisées par les collectivités locales au profit de bailleurs sociaux. Cette décote est néanmoins plafonnée au taux d'effort constaté entre le prix de vente imposé dans le cadre de la vente des logements sociaux et celui proposé aux acquéreurs du secteur privé.

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

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

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

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

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

c) Comptabilisation des engagements de retraite

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

Les hypothèses retenues au 30 juin 2023 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2023, évolution des salaires de 1.4% inchangée, et taux d'actualisation de 2,59% (1,69% au 31/12/2022).

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**

221 SOCIETES		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>						
SA	STRADIM ESPACE FINANCES	353 683 469 000 38	ENTZHEIM (67)	Société mère		IG
<i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i>						
SAS	ESPACE PROMOTION	395 203 995 000 59	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS	MC BAT	382 139 178 000 75	NANTES (44)	99,88%	99,88%	IG
SARL	ESPACE FONCIER	402 526 099 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE MAISON	403 600 265 000 74	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	ESPACE PARTICIPATIONS	394 541 932 000 31	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE TRANSACTIONS	894 316 124 000 11	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	HABITAT SERVICES	344 346 176 000 52	TROYES (10)	99,20%	99,20%	IG
SARL	HABITAT SERVICE PROMOTION	383 905 148 000 45	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCCV	ACACIAS	909 098 451 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	AIGLON	891 687 329 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BLEUET	917 652 935 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BRUCHE	902 003 920 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CAPUCINE	910 413 111 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CARDO	883 975 005 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CECILE	888 144 458 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CEDRE	915 220 909 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CEPAGE	908 888 621 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CHENE	904 159 233 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CYGNE	881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DAHLIA	922 898 242 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DIAMANT	917 644 346 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DU LION	523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	EMERAUDE	917 644 338 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ERABLE	922 898 259 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GARE	912 160 900 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GARONNE	909 361 065 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GLAD	884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	HAMEAU	918 996 638 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	IRIS	898 882 568 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ISSY	910 413 103 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JASMIN	908 391 220 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JEAN	878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JULES	915 163 687 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LAGON	918 795 774 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LAVANDE	917 652 984 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LE PHARE	917 438 921 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LIBELLULE	908 391 212 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LUCIOLE	915 220 958 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MAGNOLIA	910 413 095 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MARCHE	890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MERISIER	915 271 050 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MONTIGNY	884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG



221 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCCV MUGUET	883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV OCCITANIE	913 784 906 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ORANGE	897 540 944 00013	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PERLE	917 438 947 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PICASSO	912 863 735 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PLATANE	917 643 983 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRESIDENT	881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINCE	899 797 922 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRISME	902 003 417 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV QUARTZ	918 795 782 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RHIN	904 604 121 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROI	883 720 591 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSACE	(1) 950 910 687 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSIER	912 863 743 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUBIS	917 438 939 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUISSEAUX	904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAPHIR	917 644 353 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAULE	890 703 051 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SCHILLIK	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCCV SEINE	908 248 107 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TREFLE	915 220 966 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TROIS FRONTIERES	902 350 750 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TURQUOISE	917 700 254 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV UNION	883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ZORN	904 603 909 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AFRIQUE	849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AZUR	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BALLON	833 638 117 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BOULEAU	877 635 516 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CAPELLA	833 456 841 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHALLENGE	848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHANTEREINE	844 276 600 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CSI ORME	830 300 901 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
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

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



221 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
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
SCI FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GREEN GARDEN	750 755 258 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GRENAT	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA FONTAINE	482 201 506 000 29	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA FORET	441 033 198 000 25	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA PASSERELLE	820 914 844 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA RENAISSANCE	534 504 964 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA SOURCE	524 149 499 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA VILLE ROSE	531 147 585 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES CREATEURS	533 796 363 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale



221 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MIRABELLE	829 867 241 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI NEUVE	451 565 477 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ODYSSEE	433 221 371 000 35	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ORANGERIE	830 572 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PARC	833 634 058 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PEUPLIERS	822 913 836 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PINSAGUEL	490 805 645 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLAINE	829 000 249 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLEIN CIEL	794 881 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI POETE	752 264 762 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RUCHE	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI TOURNESOL	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VAUBAN	852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ACADEMIE	850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale



221 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
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 FABRIQUE	918 455 361 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FLOCON	881 928 931 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FRONTON	881 895 460 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC GUTENBERG	911 962 231 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC HETRE	918 280 702 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JACINTHE	917 761 645 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JUIN	879 451 466 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES ECRIVAINS	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES POTIERS	451 565 287 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES REMPARTS	437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC MALTERIE	880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC NOYER	911 960 912 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ORGE	890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ROSEAU	883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SALINE	877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUREAU	(1) 949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TERROIR	907 952 329 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VALLEE	919 126 813 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VENUS	899 351 811 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VICTOIRE	839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VILLAGE	499 012 573 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
<i>Sociétés de gestion</i>					
SCI 14 JUILLET	491 709 150 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI 12 AVENUE DES VOSGES	395 279 771 000 20	ENTZHEIM (67)	99,96%	99,96%	IG
SCI STRADIM SIEGE	480 473 503 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI TROYES SIEGE	491 709 606 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

Le siège social du Groupe est établi au 3 rue Pégase, 67 960 Entzheim, (Bas Rhin).



2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION

Il n'y a pas d'exception à l'application des méthodes de consolidation décrites en 1.2.1.

2.3 - EXCLUSION

En application à la méthode de consolidation décrite ci-dessus, toutes les sociétés détenues sont intégrées au périmètre de consolidation. Seules les sociétés en cours de liquidation du fait de la réalisation leur objet social demeurent exclues.

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

2 SOCIETES	% Contrôle	SIRET	SIEGE SOCIAL	Capitaux propres 30-juin-23 en K€	Résultat au 30-juin-23 en K€
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)	2 472	2 471

Les pertes sont reconnues dans les comptes sociaux des associés.



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES**3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts****Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation**

Deux sociétés civiles de promotion ont été créées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre, alors qu'aucune n'a été liquidée ou radiée sur la période.

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

	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV ROSACE	950 910 687 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUREAU	949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 219 sociétés à 221 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

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

3.2 - Informations relatives aux changements comptables**Note 3.2.1 - Changement de présentation**

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2023 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation.

Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable

Il n'y a pas de changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 30 juin 2023 et ceux du 31 décembre 2022.



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

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

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

ACTIF IMMOBILISE	Valeur brute 31/12/2022	Acquisitions Virt P à P	Cessions	Virement poste à poste	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 30/06/2023
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0					1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	260	22	0	0	0	0	282
Licences	211	22					233
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0		0				0
Immos. Incorp. En cours	19	0	0				19
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 791	16	0	0	0	0	5 807
Terrain	485						485
Construction	4 074						4 074
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	1 180	16	0				1 196
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	194	129	-51	0	0	0	272
Titres de participations	2	0	0			0	2
Autres titres immobilisés	15						15
Créances sur participations	4	129					133
Dépôts et cautionnements	173	0	-51				122
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	273	0	-273				0
TOTAUX	8 236	167	-324		0	0	8 079

Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2023
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	135	22	0		0	157
Licences	135	22				157
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 107	65	0		0	4 172
Construction	3 165	27				3 192
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	890	38	0			928
TOTAUX	5 960	87	0		0	6 047

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	87
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	87



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants brut au		Création Acquisition	Cession Liquidation	Variation périmètre ou ME	Montants brut au		Prov.	Montants nets au	Montants nets au
	31/12/2022	30/06/2023				30/06/2023	31/12/2022			
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>										
SCCV ROSACE			2		-2	0				
SNC SUREAU			2		-2	0				
<i>Société non consolidée du fait de sa participation</i>										
SCI STRASBOURG-STARLETTE	0					0			0	0
<i>Société non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i>										
SCI MADELEINE	2					2			2	2
TOTAUX	2	4	0	-4	2	0	2	0	2	2

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

Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence

SOCIETES INTEGREES PAR MIS EN EQUIVALENCE	% de contrôle	% de d'intérêt	Capitaux		Capitaux	
			Propres juin-23	dont Résultat net juin-23	Propres nov-22	dont Résultat net nov-22
SCCV SCHILLIK	49%	50%	-3	-4	546	545
Résultats mis en équivalence				-2		273

Données des situations intermédiaires sociales (à 100%) au 30 juin 2023	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.

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



Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants		Montants	Montants
	bruts au 30/06/2023	Dépréciation	nets au 30/06/2023	nets au 31/12/2022
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	131 109	5 384	125 725	122 631
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	128 398	4 271	124 127	121 012
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	226	35	191	148
Prestations de services	2 485	1 078	1 407	1 471
STOCK DE MARCHANDISES	2 010	372	1 638	2 206
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	31	1	30	66
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
Total des stocks	133 150	5 757	127 393	124 903

⁽¹⁾ Selon l'application de la méthode comptable de l'avancement, les lots achevés non vendus des bâtiments partiellement livrés demeurent inscrits en « stock d'en-cours de promotion immobilière » tant que le bâtiment n'est pas qualifié « d'achevé ». Ainsi, le stock valorisé en produit finis correspond donc uniquement à des lots accessoires invendus, tels garages ou parkings de bâtiments dont l'intégralité des lots principaux ont été commercialisés et livrés.



Note 4.1.6 - Créances

CREANCES	Montants		Montants		Échéances	
	bruts au 30/06/2023	Dépréciation	nets au 30/06/2023	à - 1 an	à + 1 an	
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	255	0	255	133	122	
Créances rattachées à des participations	133		133	133		
Dépôts et cautionnements	122		122		122	
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	82 894	300	82 594	82 534	360	
Créances clients	82 894	300	82 594	82 534	360	
AUTRES CREANCES	14 603	0	14 603	14 268	335	
Avances et acomptes	310		310	310		
Créances sociales	34		34	34		
Impôt sur les sociétés	243		243	243		
Impôt différé net	942		942	607	335	
Autres créances fiscales (hors IS)	12 993		12 993	12 993		
Groupe et associés	0		0	0		
Débiteurs divers	81		81	81		
COMPTES DE REGULARISATION	154		154	154		
Charges constatés d'avance	154		154	154		
TOTAUX	97 906	300	97 606	97 089	817	

CREANCES	Montants		Montants		Échéances	
	bruts au 31/12/2022	Dépréciation	nets au 31/12/2022	à - 1 an	à + 1 an	
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	177	0	177	4	173	
Créances rattachées à des participations	4		4	4		
Dépôts et cautionnements	173		173	0	173	
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	111 908	374	111 534	111 459	449	
Créances clients	111 908	374	111 534	111 459	449	
AUTRES CREANCES	15 329	0	15 329	14 965	364	
Avances et acomptes	699		699	699		
Créances sociales	13		13	13		
Impôt sur les sociétés	522		522	522		
Impôt différé net	1 072		1 072	708	364	
Autres créances fiscales (hors IS)	12 926		12 926	12 926		
Groupe et associés	0		0	0		
Débiteurs divers	97		97	97		
COMPTES DE REGULARISATION	410		410	410		
Charges constatés d'avance	410		410	410		
TOTAUX	127 824	374	127 450	126 838	986	



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 30/06/2023	au 31/12/2022
FRAIS GENERAUX	154	411

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 30/06/2023	au 31/12/2022
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	24 087	27 162
TOTAUX	24 087	27 162

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2022	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2023
PROVISIONS	1 953	67	-225	0	2	0	1 797
Indemnités de Fin de Carrières	1 457	0	-116				1 341
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	412	67	-106				373
Autres provisions	84	0	-3				81
Titres mis en équivalence	0				2		2
DEPRECIATIONS	6 311	3 009	-3 159	-104	0	0	6 057
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion & Prestations EC</i>	5 234	2 862	-2 711				5 385
<i>Marchands de biens</i>	703	116	-448				371
<i>Autres stocks</i>	0	1	0				1
Créances clients	374	30	0	-104			300
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	8 264	3 076	-3 384	-104	2	0	7 854

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	3 076	-3 488
Exploitation	3 076	-3 488
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 30/06/23			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-22
Résultat net des entreprises intégrées	2 068	-2	2 066	5 230
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	- 550	1	- 549	- 1 587
Impôt différé	- 130		- 130	6
Charge d'impôt constatée	-680	1	-679	-1 581
Résultat avant impôt	2 748	-3	2 745	6 811
Charge d'impôt théorique à 25%	-687	1	-686	-1 703
Charges définitivement non déductibles	- 62		- 62	- 104
Produits définitivement non imposables	0		0	1
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	64		64	300
Crédit d'impôt et Cont. additionnelle	0		0	- 26
Report variable des impôts différés	0		0	- 60
Levée option des crédits baux immobiliers	5		5	11
Charge d'impôt constatée	-680	1	-679	-1 581

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 25%, constante par rapport à fin 2022.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au 30/06/2023	au 31/12/2022
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1 592	1 711
Marges internes en stock	1 164	1 245
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	335	364
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	93	102
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	650	639
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	481	350
<i>Amortissements dérogatoires</i>	0	0
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	0	115
Crédit bail	169	174
IMPOTS DIFFERES NETS	942	1 072
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (produit)	-130	
dont impact du report variable (charge)	0	

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



Note 4.1.11 - Emprunts et dettes

Le Groupe possède des dettes libellées exclusivement en euros.

Les opérations de Promotion Construction sont partiellement financées par des crédits d'accompagnements propres (crédit terrain puis crédit construction) ou des emprunts à court et moyen terme.

Ces financements sont contractés à des taux variables et ne dépassent généralement pas 24 mois.

Les emprunts sur les actifs immobilisés ont été contractés à taux fixes.

a) *Emprunts et dettes par échéances*

	Montants 30/06/2023	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>EMPRUNTS</i>	11 099	1 763	3 558	320
Emprunts sur actifs immobilisés	888	137	431	320
Prêts Garantis par l'Etat	4 753	1 626	3 127	0
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	5 458	(1)	(1)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. (1)</i>	50 951	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	40 564	40 564		
AUTRES DETTES	21 412	21 412		
DETTES FINANCIERES DIVERSES	3 012	3 012		
AVANCES & ACOMPTE RECUS	124	124		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 710	2 710		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Dettes fiscales (hors IS)	15 474	15 474		
CREDITEURS DIVERS	92	92		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	91 092	91 092		
TOTAUX	215 118			

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

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

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

	Montants		Variation de périmètre	Montants au 30/06/2023
	au 31/12/2022	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT				
<i>EMPRUNTS</i>	12 317	1 363	-2 581	0
Emprunts sur actifs immobilisés	993		-105	888
Prêts Garantis par l'Etat	5 559		-806	4 753
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	5 765	1 363	-1 670	5 458
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	51 931	11 880	-12 860	0
Concours bancaires courants (C.B.C)	2 504	0	-894	1 610
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités (1)	49 427	11 880	-11 966	49 341
DETTE FINANCIERES DIVERSES	2 289	2 507	-1 784	0
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	685	1 308	-180	1813
Comptes courants des filiales	1 604	1 199	-1604	1199
TOTAUX	66 537	15 750	-17 225	0

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



Note 4.1.12 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés et reçus

ENGAGEMENTS DONNES	détails	Montants au 30/06/23	détails	Montants au 31/12/22
Cautions :		20 048		27 212
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	20 048		27 212	
aux concours bancaires des filiales	0		0	
à des financements de travaux d'aménagement	0		0	
à des financements de biens d'équipement	0		0	
Nantissements de fonds de commerce		0		0
Cession Dailly en garantie d'un crédit promotion		0		3 494
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		2 362		2 362
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		36 095		45 019
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
ENGAGEMENTS RECUS		Montants au 30/06/23		Montants au 31/12/22
Promesses de vente de terrain à bâtir		39 059		33 104
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		Montants au 30/06/23		Montants au 31/12/22
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		799		886
Crédit d'accompagnement des promotions ⁽¹⁾		43 491		44 214

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

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

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

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



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

	Montants 30-juin-23	Montants 31-déc-22
Valeur d'origine	953	946
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	143	173
dotation de l'exercice	305	175
Valeur résiduelle	124	82
<u>Valeur nette comptable</u>	<u>629</u>	<u>680</u>
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	460	236
Redevances de l'exercice	127	224
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	250	254
à plus d'un an et cinq ans au plus	221	340
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	127	181
<u>Redevance de location avec option d'achat</u>	<u>127</u>	<u>181</u>



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	1S 2023	1S 2022	Année 2022
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	64 605	78 855	155 575
HONORAIRES	504	564	1 257
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	2 258	2 690	3 350
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	67 367	82 109	160 182

Note 4.2.2 – Achats consommés

	Montants au 30/06/2023	Montants au 30/06/2022	Montants au 31/12/2022
Production stockée	-3 339	6 892	11 478
Achats consommés	56 147	56 382	114 200
Variation de stocks de marchandises	1 031	2 172	2 594
Achats de marchandises	1 421	586	915
Achats matières premières et autres appro.	0	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0	0
Sous traitance travaux	53 469	53 395	110 204
Achats non stockés, matériel et fournitures	226	229	487
Autres services extérieurs	3 515	3 762	7 945
Personnel extérieur à l'entreprise	0	0	0
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 211	981	2 552
Publicité, publications, relations publiques	1 222	1 355	2 584
Déplacement, missions & réceptions	123	109	286
Frais postaux & télécommunications	98	92	167
Services bancaires & assimilés	838	1 199	2 311
Autres services - Divers	23	26	45
Services extérieurs	1 202	1 188	2 176
Sous traitance générale	0	0	0
Locations immobilières	73	78	0
Locations	546	505	1 116
Charges locatives et de copropriété	108	52	126
Entretiens et réparations	240	285	488
Primes d'assurance	210	243	403
Etudes et recherches	0	0	0
Services extérieurs - divers	25	25	43
ACHATS CONSOMMES	57 525	68 224	135 799



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 30/06/2023	au 30/06/2022	au 31/12/2022
Charges de personnel	6 871	8 281	17 016
Salaires et traitements	4 941	5 907	12 039
Charges sociales	1 930	2 374	4 977
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	136	140	143
dont cadres	24	27	27

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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 30/06/2023	Montants au 30/06/2022	Montants au 31/12/2022	Renvoi aux notes
Stocks	3 159	2 128	3 046	
Autres actifs circulants	104	5	5	
Provision risques et charges exploitation	110	972	1 437	
Provision risques et charges exploitation (IFC)	115	0	0	
Provision risques et charges financières	0	0	0	
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	0	
Total	3 488	3 105	4 488	4.1.9
dont exploitation	3 488	3 105	4 488	
dont financières	0	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	0	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 30/06/2023	Montants au 30/06/2022	Montants au 31/12/2022	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	22	10	23	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	65	66	136	"
Dépréciation des immobilisations	0	0	0	
Dépréciation des stocks	2 979	3 485	4 106	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	30	121	286	"
Provision risques et charges exploitation	67	212	164	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	0	80	131	"
Provision risques et charges financières	0	0	0	"
Total	3 163	3 974	4 846	
dont exploitation	3 163	3 974	4 846	
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 au 30/06/2023	Montants au 30/06/2022	Montants au 31/12/2022
RESULTAT NET FINANCIER			
Revenus nets de participations	0	-15	187
Intérêts sur créances commerciales	0	0	0
Intérêts et charges assimilées			
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-123	-23	-117
<i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i>	-75	-26	-85
<i>sur crédits baux</i>	0	0	0
Dotations aux provisions			
Reprises de provisions			
Autres produits et charges			1
RESULTAT FINANCIER	-198	-64	-14
* Charges financières intégrées au coût de production	1 223	589	1 383

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

Au 30 juin 2023, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1,48% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,13 % au 31 décembre 2022.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 30/06/2023	Montants au 30/06/2022	Montants au 31/12/2022
PRODUITS EXCEPTIONNEL	0	0	20
Opération de gestion			
Opération en capital			
<i>Cession d'actif incorporel</i>			
<i>Cession d'actif corporel</i>			
<i>Cessions de titres de participations</i>	0	0	20
<i>Autres</i>	0	0	0
Autres reprises exceptionnelles	0	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0	-21
Opération de gestion			
Opération en capital			
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	0	0	0
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>			
<i>VNC des titres cédés</i>	0	0	-20
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	0	0	-1
Dotations aux provisions exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0	-1
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	0	0	-1



PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS*5.1 - Information sectorielle*

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

Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé

Répartition géographique par zone d'influence 1er Semestre 2023	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	51 921	5 066	7 195	423	64 605
HONORAIRES	332	28	142	2	504
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	2 020			238	2 258
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 1 S 2023	54 273	5 094	7 337	663	67 367

Répartition géographique par zone d'influence 1er Semestre 2022	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	53 602	9 780	13 757	1 716	78 855
HONORAIRES	413	25	126		564
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	2 690				2 690
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 1 S 2022	56 705	9 805	13 883	1 716	82 109

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 1s2023	4 559	-86	-1 328	-200	2 945
RESULTAT D'EXPLOITATION 1s2022	4 512	1 354	-1 191	-87	4 588

Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
EFFECTIF au 30-06-2023	105	8	19	4	136
<i>dont cadres</i>	20	1	2	1	24
EFFECTIF au 31-12-2022	106	10	21	6	143
<i>dont cadres</i>	22	1	2	2	27



Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut

ACTIF IMMOBILISE BRUT	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition ⁽¹⁾	1 718				1 718
Immobilisations incorporelles	237	2	10	32	281
Immobilisations corporelles	4 551	124	1 003	129	5 807
Immobilisations financières	255	9	5	3	272
Titres mis en équivalence	0				0
TOTAL ACTIF 06-2023	6 761	135	1 018	164	8 078
TOTAL ACTIF 12-2022	6 919	135	1 016	164	8 234

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

5.2 - Autres 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 2023.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	30-juin-23	% CA	30-juin-22	% CA	31-déc-22	% CA
	6 mois		6 mois		12 mois	
CHIFFRE D'AFFAIRES	67 367		82 109		160 182	
Production stockée	3 339		- 6 892		- 11 478	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	70 706		75 217		148 704	
Coût d'achat des marchandises vendues	- 55 920		- 56 153		- 113 713	
MARGE BRUTE	14 786	21,9%	19 064	23,2%	34 991	21,8%
Consommations en provenance de tiers	- 4 944		- 5 179		- 10 609	
VALEUR AJOUTEE	9 842	14,6%	13 885	16,9%	24 382	15,2%
Subventions d'exploitation	14		12		22	
Impôts, taxes et versements assimilés	- 301		- 323		- 809	
Charges de personnel	- 6 871		- 8 281		- 17 016	
Transferts de charges	0		136		260	
Autres produits	11		136		195	
Autres charges	- 74		- 110		- 213	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	2 621	3,9%	5 455	6,6%	6 821	4,3%
Reprise de provisions	3 488		3 105		4 488	
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 3 164		- 3 972		- 4 846	
RESULTAT EXPLOITATION	2 945	4,4%	4 588	5,6%	6 463	4,0%
RESULTAT FINANCIER	- 198		- 63		- 14	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 747	4,1%	4 525	5,5%	6 449	4,0%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0		0		- 1	
Impôt sur les bénéfices	- 550		- 1 030		- 1 496	
Impôts différés	- 130		- 30		6	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	2 067		3 465		4 958	
Résultat sociétés MEQ	- 2		220		272	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 065	3,1%	3 685	4,5%	5 230	3,3%
Part du groupe	1 809		2 965		4 027	
Part des minoritaires	256		720		1 203	
Produits de cession d'éléments d'actif	0		0		20	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	0		0		- 21	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	0		0		- 1	

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 au 30/06/2023	Montants au 31/12/2022
Stocks et encours	-2 489	15 132
Créances clients et comptes rattachés	28 940	-39 150
Créances sociales et fiscales	190	383
Autres créances	405	-253
Charges constatées d'avance	256	11
Fournisseurs et comptes rattachés	1 315	373
Dettes sociales et fiscales	-7 308	6 244
Autres dettes	-29	-97
Produits constatés d'avance	-22 651	35 599
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-1 371	18 242

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

Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières

	Montants au 30/06/2023	Montants au 31/12/2022
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	0	0
sur Opérations Immobilières	1 363	1 800
Autres Emprunts	0	0
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	11 880	24 242
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	13 243	26 042
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat	-805	-941
sur Opérations Immobilières	-1 671	-4 529
Autres Emprunts	-105	-207
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	0
Diminution nette des crédits d'accompagnements	-11 965	-31 400
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-14 546	-37 077

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



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

	Montants au 30/06/2023	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	24 087	27 162	15 561
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	1 610	2 504	2 680
TRESORERIE NETTE	22 477	24 658	12 881
Variation nette de la trésorerie	-2 181	11 777	





Coeur Neudorf
Strasbourg (67100)

Stradim[®]



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

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

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

ALSACE
Agence de Strasbourg
258 avenue de Colmar
67000 Strasbourg
03 88 32 62 11

CHAMPAGNE
Agence de Troyes
57 bis boulevard du 14 juillet
10000 Troyes
03 25 83 12 12

ÎLE-DE-FRANCE
Agence de Melun
24 place Saint-Jean
77000 Melun
01 60 66 23 20

LORRAINE
Agence de Metz
36 rue Pasteur
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE
Agence de Nancy
232 av. du Général Leclerc
54000 Nancy
03 87 57 52 54

OCCITANIE
Agence de Toulouse
3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 36 53 65

PAYS DE LA LOIRE
Agence de Nantes
29 boulevard Guist'hau
44000 Nantes
02 40 72 55 84