ALSAS EURONEXT GROWTH

ELIGIBLE PEA PME

Stradim®



Comptes consolidés
au 30 juin 2026

Stradim - Espace Finances S.A.

Comptes consolidés
Non audités

Période de 6 mois
du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE **4**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE **5**

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE **6**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES **7**

ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES **8**

PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION **8**

1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE **8**

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION **8**
Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation 8
Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition 8
Note 1.2.3 - Période de référence 9

1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION **9**
Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles 9
Note 1.3.2 - Immobilisations financières 9
Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants 9
Note 1.3.4 - Stock et en-cours de production de biens 9
Note 1.3.5 - En-cours de production de services 10
Note 1.3.6 - Créances clients 10
Note 1.3.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé 10
Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance 10
Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités 10
Note 1.3.10 - Capitaux propres 11
Note 1.3.11 – Provisions et passif éventuel 11
Note 1.3.12 - Intégration fiscale 11
Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance 11
Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat 12
Note 1.3.15 - Réévaluation 12
Note 1.3.16 - Méthodes comptables 12
Note 1.3.17 - Résultat par action 13

PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION **14**

2.1 – PERIMETRE **14**

2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION **19**

2.3 - EXCLUSION **19**

PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES 20

3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts 20
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation 20
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts 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 - Provisions et dépréciations 25
Note 4.1.9 - Impôt sur les résultats 26
Note 4.1.10 - Emprunts et dettes 27
Note 4.1.11 - 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 et Dotations amortissement, dépréciation et provision 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-26**	Exercice 31-déc-25	*Renvoi aux notes annexes*
ACTIF IMMOBILISE	**8 779 068**	**6 441 620**	**2 337 448**	**2 244 279**	*4.1.1*
Immobilisations incorporelles	2 003 048	1 965 771	37 277	43 959	
Dont Ecart d'acquisition positif	*1 718 264*	*1 718 264*	*0*	*0*	
Immobilisations corporelles	6 257 842	4 475 849	1 781 993	1 813 869	
Immobilisations financières	498 819		498 819	360 510	
Titres mis en équivalence	19 359		19 359	25 941	*4.1.4*
ACTIF CIRCULANT	**233 341 874**	**4 532 297**	**228 809 577**	**234 436 381**	
Stocks et en cours	143 752 582	4 423 623	139 328 959	135 622 357	*4.1.5*
Dont En-cours Promotion Construction	*139 791 990*	*3 292 889*	*136 499 101*	*132 642 412*	
Dont Marchands de biens	*3 663 224*	*1 128 651*	*2 534 573*	*2 655 760*	
Dont Autres stocks	*297 368*	*2 083*	*295 285*	*324 185*	
Clients et comptes rattachés	57 263 404	108 674	57 154 730	63 764 965	*4.1.6*
Autres créances	15 176 161		15 176 161	14 966 341	
Charges constatées d'avance	480 614		480 614	541 675	*4.1.7*
Valeurs Mobilières de Placement	0		0	0	
Disponibilités	16 669 113		16 669 113	19 541 043	*p.6*
TOTAL DE L'ACTIF	**242 120 942**	**10 973 917**	**231 147 025**	**236 680 660**	

	Situation 30-juin-26	Exercice 31-déc-25	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)	**37 573 935**	**38 027 674**	*p.7*
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes	0	0	
Réserves	25 408 527	24 326 488	
Résultat consolidé	165 408	1 701 186	
INTERETS MINORITAIRES	56 916	134 010	*1.3.10*
IMPOTS DIFFERES	0	0	*4.1.9*
PROVISIONS	2 491 170	1 807 166	*4.1.8*
DETTES	**191 025 004**	**196 711 810**	
Emprunts et dettes financières	66 654 831	65 675 957	*4.1.10*
Dont Dettes financières long terme & autres emprunts	*918 227*	*1 049 179*	
Dont Dettes financières garanties par l'Etat	*7 132 882*	*8 779 028*	
Dont Dettes financières sur opérations immobilières	*3 125 570*	*2 480 759*	
Dont Crédits d'accompagnement & concours bancaires	*55 478 152*	*53 366 991*	*4.1.10*
Fournisseurs et comptes rattachés	45 088 631	42 392 147	*4.1.10*
Autres dettes	15 167 194	15 343 841	*4.1.10*
Dont Ecart d'acquisition négatif	*0*	*0*	
Produits constatés d'avance	64 114 348	73 299 865	*4.1.10*
TOTAL DU PASSIF	**231 147 025**	**236 680 660**	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en Euros)

	Renvoi aux notes annexes	**Situation 30-juin-26** 6 mois	**Situation 30-juin-25** 6 mois	**Exercice 31-déc-25** 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	*4.2.1*	**58 185 838**	**49 762 094**	**112 990 670**
Subventions		5 000	3 000	7 000
Autres produits d'exploitation		141 769	502 478	805 034
Achats consommés	*4.2.2*	-50 820 127	-41 780 025	-94 074 376
Charges de personnel	*4.2.3*	-7 716 418	-7 287 736	-14 630 044
Autres charges d'exploitation		-120 702	-118 789	-157 093
Impôts et taxes		-136 597	-219 888	-815 791
Reprises de provisions	*4.2.4*	3 681 863	2 757 397	3 793 744
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.	*4.2.4*	-2 554 807	-2 826 323	-3 875 086
RESULTAT D'EXPLOITATION avant Amort. Ecarts d'acquisitio	*5.1.2*	**665 819**	**792 208**	**4 044 058**
Dotations aux amort. & dep. des écarts d'acquisition positifs	*1.2.2*	0	0	0
Reprises des écarts d'acquisition négatifs	*1.2.2*	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION		**665 819**	**792 208**	**4 044 058**
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0	0
Charges et produits financiers	*4.2.5*	-336 318	-307 455	-1 518 566
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		**329 501**	**484 753**	**2 525 492**
Charges et produits exceptionnels	*4.2.6*	0	22 000	0
Impôts exigibles sur les résultats	*4.1.9*	-284 217	-27 762	-787 595
Impôts différés sur les résultats	*4.1.9*	145 352	-194 975	51 091
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES		**190 636**	**284 016**	**1 788 988**
Résultat net des sociétés mises en équivalence	*4.1.4*	18 868	19 273	25 450
RESULAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		**209 504**	**303 289**	**1 814 438**
Intérêts minoritaires	*1.3.10*	44 096	42 820	113 252
RESULTAT NET (Part Groupe)		**165 408**	**260 469**	**1 701 186**
Résultat par action (en Euro)	*1.3.17*	0,05	0,08	0,49
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3439760	3 439 760

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

	Renvoi aux notes annexes	**Situation 30-juin-26**	**Exercice 31-déc-25**
ACTIVITE			
° **Résultat net des sociétés intégrées**		191	1 789
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		747	277
Variation des impôts différés		-145	-51
Plus et moins values de cession		0	-47
° Incidence des changements d'interêts		0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		**793**	**1 968**
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	*6.1*	-4 265	-10 817
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		25	57
° Incidence des changements d'interêts		0	0
° Incidence des variations de périmètre		0	0
Flux de trésorerie liés à l'activité		**-3 447**	**-8 792**
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-186	-127
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		0	121
° Incidence des variations de périmètre		24	-28
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**-162**	**-34**
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-619	-310
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-121	-289
° Autres mouvements		-1	-10
° Variation nette des comptes courants		499	-7
° Emissions d'emprunts	*6.2*	12 562	24 763
° Remboursements d'emprunts	*6.2*	-11 744	-18 902
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		**576**	**5 245**
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		17 980	21 561
° Trésorerie de clôture		14 947	17 980
Variation de trésorerie	*6.3*	**-3 033**	**-3 581**

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 31/12/24	**12 000**	**0**	**22 776**	**1 869**	**36 645**	**310**
Affectation du résultat 2024			1 869	-1 869	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-310		-310	-289
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2025				1 701	1 701	113
Autres			-9		-9	
Situation à la clôture 31/12/25	**12 000**	**0**	**24 326**	**1 701**	**38 027**	**134**
Affectation du résultat 2025			1 701	-1 701	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-619		-619	-121
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 1s2026				165	165	44
Autres			0		0	
Situation consolidée au 30/06/26	**12 000**	**0**	**25 408**	**165**	**37 573**	**57**

ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE

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

Les comptes consolidés sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (A.N.C.), amendé le règlement 2022-06 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation

A l'exception des sociétés du Groupe exclues du périmètre de consolidation *(cf. note 2.3)*, toutes les filiales dans lesquelles le Groupe détient, soit directement ou indirectement plus de la majorité des droits de vote, soit le pouvoir de désignation de la majorité des membres des organes d'administration ou de direction, ont été consolidées par intégration globale.
Une seule société détenue à hauteur de 49% est consolidée par mise en équivalence *(cf. note 4.1.4)*.

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

Mise en équivalence :
Nous attirons l'attention du lecteur que la comparabilité des comptes doit être analysée en tenant compte de la mise en équivalence des sociétés porteuses de programme immobilier.
La contribution consolidée présentée selon la méthode de la mise en équivalence ne peut figurer que sur le poste « Résultats net des sociétés M.E. » en contre partie des titres inscrits à l'actif.
Les analyses de variation des différents postes du compte de résultat (par ex. chiffre d'affaires, résultat d'exploitation ou résultat net des sociétés intégrées) devront tenir compte de cette présentation règlementaire.

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 survaleur 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 2026 et couvrent le premier semestre civil, tout comme ceux arrêtés au 30 juin 2025, et l'année civile pour ceux arrêtés au 31 décembre 2025.

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

1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures.
Ils sont déterminés par référence aux durées d'utilisation suivantes :

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

Note 1.3.2 - Immobilisations financières

Les participations acquises par le Groupe sont évaluées à leur coût d'acquisition.
Les titres mis en équivalence sont retraités sur la base des capitaux propres et du résultat net.

Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.
Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

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

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

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

Cas particuliers des en cours de promotion immobilière
Les en-cours de promotion sont évalués selon la méthode de l'avancement. Ils sont exclusivement composés des coûts directs de production, intégrant les frais financiers spécifiques, conformément à la réglementation en vigueur.
Ainsi, la charge financière liée à l'opération est intégrée au résultat d'exploitation.

Note 1.3.5 - En-cours de production de services

Il s'agit de frais internes engagés par les sociétés réalisant des études de conception préalables aux démarrages des opérations immobilières.
Ces prestations en cours sont évaluées sur la base des budgets propres à chaque opération.

Une dépréciation des stocks de prestations en cours est constatée pour les opérations dont la réalisation est incertaine à la date de clôture.
Aucune opération n'a été abandonnée entre la date de clôture et la date de l'arrêté des comptes, entrainant la perte d'actifs inscrits à la clôture.

Note 1.3.6 - Créances clients

Les créances clients sont valorisées à la valeur nominale.
Une dépréciation est pratiquée lorsqu'un risque de non-recouvrement a été décelé.

Cas particulier des opérations immobilières vendues en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.)
Les appels de fonds s'effectuent conformément à la réglementation en vigueur, au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Ainsi figurent à l'actif, les appels de fonds non exigibles selon les stades techniques constatés.
Le notaire rédacteur des actes devant s'assurer de la qualité de l'acquéreur, ces créances ne sont normalement pas susceptibles d'être dépréciées.

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

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

Les éléments composant l'actif fiscal sont issus des retraitements de consolidation portant essentiellement sur les profits internes réalisés sur les stocks d'en-cours de promotion immobilière et sur la provision pour indemnité de fin de carrière.
Le passif fiscal fait quant à lui référence au retraitement des frais financiers, stockés dans les comptes sociaux.

Une compensation des impôts différés actifs et passif a été opérée entre les sociétés intégrées fiscalement.
La note 4.1.9 chiffre le montant des retraitements.

Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance

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

Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités

Les excédents de trésorerie générés par les programmes immobiliers peuvent ponctuellement être placés sous forme de Compte A Terme.

Note 1.3.10 - Capitaux propres

La ventilation des capitaux propres en « Part Groupe » et « Part Hors Groupe » a été effectuée selon les pourcentages de détention des filiales consolidées.
Pour les sociétés commerciales en cas de contribution négative, les intérêts minoritaires sont plafonnés à hauteur de leurs obligations de couverture, l'excédent est imputé sur les intérêts majoritaires. Pour les sociétés de promotion, les engagements des associés ne sont pas limités. Ceci peut conduire à la reconnaissance de perte sur minoritaires.

Note 1.3.11 – Provisions et passif éventuel

Les provisions pour risques et charges sont déterminées selon les modalités de constitution et d'évaluation prescrites par la règlementation comptable de l'ANC 2014-03.
Elles sont évaluées en fonction du risque existant à la clôture de la situation et après avis des conseils juridiques.
Les provisions pour risques intègrent aussi les indemnités de fin de carrière et des pertes à terminaison : lorsqu'un bilan financier d'une opération immobilière présente une perte future probable, cette dernière est obligatoirement reconnue dans son intégralité, sous forme de provision.
A chaque inventaire, elle est ajustée selon la reconnaissance du résultat à l'avancement.

Des litiges indépendants devant le Conseil des Prud'hommes sont toujours en cours avec des anciens salariés pour un passif éventuel de 480 K€.
Le Groupe considère que leur demande d'indemnisation est infondée. Aucune provision n'a été constatée à ce stade.

Note 1.3.12 - Intégration fiscale

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

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

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

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à l'enregistrement comptable des actes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de lots d'opérations immobilières.
Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.

Note 1.3.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat

a) Opérations internes retraitées

L'ensemble des opérations intra groupe a été éliminé dans les comptes consolidés.
Il s'agit principalement :

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

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

Les éléments exceptionnels sont les produits ou les charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel et les éléments par nature limitativement énumérés. La nouvelle définition du résultat exceptionnel fait appel au jugement de l'entreprise, au regard des faits et des circonstances qui lui sont propres.

Note 1.3.15 - Réévaluation

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

Note 1.3.16 - Méthodes comptables

a) Traitement des contrats de crédit-bail

Les immobilisations significatives financées par crédit-bail sont présentées selon le règlement ANC 2020-01 :
Les immobilisations ont été activées pour leur coût d'acquisition à la date de la conclusion du bail. L'emprunt correspondant a été inscrit en dettes financières.
Les redevances enregistrées en charges d'exploitation dans les comptes sociaux ont été distinguées dans les comptes consolidés entre l'amortissement des valeurs immobilisées et les charges financières correspondantes à l'opération financière.

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

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

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

A compter du 1er 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 2026 sont les suivantes :
Mortalité INSEE 2024, âge de retraite 65-67 (taux plein), turn-over moyen, évolution des salaires de 1.4% inchangés, et taux d'actualisation de 3,65% (3,60% au 31/12/2025).
Elles intègrent les charges sociales.

Note 1.3.17 - Résultat par action

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

PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 – PERIMETRE

	219 SOCIETES		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
Société mère							
SA	**STRADIM ESPACE FINANCES**		**353 683 469 000 38**	**ENTZHEIM (67)**	**Société mère**		**IG**
Sociétés Commerciales "opérationnelles"							
SARL	ESPACE TRANSACTIONS		894 316 124 000 11	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SAS	ESPACE FONCIER		402 526 099 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS	ESPACE MAISON		403 600 265 000 74	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SAS	ESPACE PARTICIPATIONS		394 541 932 000 31	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS	ESPACE PROMOTION		395 203 995 000 59	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS	HABITAT SERVICE PROMOTION		383 905 148 000 45	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS	HABITAT SERVICES		344 346 176 000 52	TROYES (10)	99,20%	99,20%	IG
SAS	MC BAT		382 139 178 000 75	NANTES (44)	99,88%	99,88%	IG
Sociétés de Promotion-Construction							
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	ALISIER	(1)	102 242 757 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BERGERIE		994 683 530 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BLEUET		917 652 935 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BRUCHE		902 003 920 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CAPUCINE		910 413 111 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CARDO		883 975 005 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CECILE		888 144 458 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CEDRE		915 220 909 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CEPAGE		908 888 621 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CHATEAU		978 922 904 000 13	ENTZHEIM (67)	51%	51%	IG
SCCV	CHENE		904 159 233 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	COLOMBE	(1)	102 190 071 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CYGNE		881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DAHLIA		922 898 242 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DIAMANT		917 644 346 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DU LION		523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	EMERAUDE		917 644 338 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ERABLE		922 898 259 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ERDRE		942 694 480 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ESSONNE	(1)	104 777 578 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	FERDINAND		952 392 488 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	FIGUIER	(1)	103 574 281 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	FORT	(1)	100 751 403 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GARE		912 160 900 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GARONNE		909 361 065 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GLAD		884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GLYCINE	(1)	105 559 363 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GRAND LIEU		939 453 676 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	HAMEAU		918 996 638 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	HARMONIE		984 644 120 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	HERON	(1)	104 778 105 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	INDIGO		983 931 882 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	INDUSTRIE		944 815 091 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

(1) Entrée de périmètre : création / rachat durant la période IG = Intégration Globale

219 SOCIETES		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
Sociétés de Promotion-Construction						
SCCV IRIS		898 882 568 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JACINTHE		917 761 645 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JASMIN		908 391 220 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JEAN		878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JONQUILLE	(1)	101 634 467 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JULES		915 163 687 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV KOCHERSBERG		993 458 348 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LAGON		918 795 774 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LAVANDE		917 652 984 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LE PHARE		917 438 921 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LIBELLULE		908 391 212 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LOIRE		983 289 497 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LOTUS		993 458 009 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LUCIEN		953 920 048 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LUCIOLE		915 220 958 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MAGNOLIA		910 413 095 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MARCHE		890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MERISIER		915 271 050 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MIMOSA		987 896 974 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MODER		988 228 482 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MONTIGNY		884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MUGUET		883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV NAVIRE	(1)	100 072 776 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV OCCITANIE		913 784 906 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ORANGE		897 540 944 00013	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PAPILLON		994 182 236 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PEGASE		989 244 173 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PERLE		917 438 947 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PICASSO		912 863 735 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PIVOINE		977 824 580 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PLATANE		917 643 983 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRESIDENT		881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINCE		899 797 922 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINGY		953 221 066 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRISME		902 003 417 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV QUARTZ		918 795 782 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RHIN		904 604 121 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RIED	(1)	999 862 956 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROI		883 720 591 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSE		953 698 370 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSIER		912 863 743 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUBIS		917 438 939 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUISSEAUX		904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAPHIR		917 644 353 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAUGE	(1)	102 639 754 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAULE		890 703 051 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAVENAY		993 371 913 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SCHILLIK		813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCCV SEINE		908 248 107 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV STANISLAS		980 128 649 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale
ME = Mise en Equivalence

219 SOCIETES	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
Sociétés de Promotion-Construction					
SCCV TERRASSES VAUBAN	979 891 785 000 29	ENTZHEIM (67)	80%	80%	IG
SCCV TREFLE	915 220 966 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TROIS FRONTIERES	902 350 750 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TULIPE	943 728 683 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TURQUOISE	917 700 254 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV UNION	883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV VENUS	899 351 811 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ZORN	904 603 909 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AFRIQUE	849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AZUR	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BALLON	833 638 117 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BOULEAU	877 635 516 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CAPELLA	833 456 841 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHALLENGE	848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHANTEREINE	844 276 600 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CSI ORME	830 300 901 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DE LA TOUR	442 949 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DE L'HORIZON	452 090 624 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DES SABLES	450 892 138 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DU CANAL	802 008 243 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DU CHANOINE	530 222 637 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DU MOULIN	454 045 261 000 20	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI EGALITE	453 032 880 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI EUREKA	853 308 708 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FEUILLAGE	832 960 181 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FOCH	818 610 800 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GREEN GARDEN	750 755 258 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GRENAT	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA PASSERELLE	820 914 844 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA RENAISSANCE	534 504 964 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA SOURCE	524 149 499 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA VILLE ROSE	531 147 585 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

(1) Entrée de périmètre : création / rachat durant la période IG = Intégration Globale

	219 SOCIETES	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
Sociétés de Promotion-Construction						
SCI	LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ORANGERIE	830 572 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC	833 634 058 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLAINE	829 000 249 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLEIN CIEL	794 881 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	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	SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	TOURNESOL	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VAUBAN	852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ACADEMIE	850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	AMBRE	977 824 184 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ART	987 758 760 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CASTELET	884 203 225 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CESAR	988 739 033 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CHAPELLE	878 137 603 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	COLETTE	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	COMMERCE	883 425 779 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CONTADES	942 018 748 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DOMAINE	978 518 892 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DUNE	939 555 355 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	FABRIQUE	918 455 361 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	FLOCON	881 928 931 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	FRONTON	881 895 460 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	GUTENBERG	911 962 231 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

(1) Entrée de périmètre : création / rachat durant la période IG = Intégration Globale

	219 SOCIETES (et fin)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
Sociétés de Promotion-Construction							
SNC	HETRE		918 280 702 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ILE		990 684 078 000 19	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	LAUTER		990 823 304 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES ECRIVAINS		520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES POTIERS		451 565 287 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES REMPARTS		437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	MALTERIE		880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	MURIER	(1)	103 574 281 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	NOYER		911 960 912 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ORGE		890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ROSACE		950 910 687 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ROSEAU		883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SALINE		877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SUD OUEST		822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SUREAU		949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	TERROIR		907 952 329 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VALLEE		919 126 813 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VICTOIRE		839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VILLAGE		499 012 573 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
Sociétés de gestion							
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-26 en K€	Résultat au 30-juin-26 en K€
SCI	DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	-5	-4
SCI	STRASBOURG-STARLETTE	1	801 179 987 000 12	NEUILLY s/ SEINE(92)	-232	-233

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

Douze sociétés civiles de promotion ont été créées ou rachetées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre.

Créations au cours de la période et intégration au périmètre :

			N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV	ALISIER	(1)	102 242 757 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	COLOMBE	(1)	102 190 071 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ESSONNE	(1)	104 777 578 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	FIGUIER	(1)	103 574 281 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	FORT	(1)	100 751 403 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GLYCINE	(1)	105 559 363 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	HERON	(1)	104 778 105 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JONQUILLE	(1)	101 634 467 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	NAVIRE	(1)	100 072 776 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	RIED	(1)	999 862 956 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	SAUGE	(1)	102 639 754 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	MURIER	(1)	103 574 281 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

Sorties de périmètre suite radiation et cession : néant

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 207 sociétés à 219 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

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

3.2 - Informations relatives aux changements comptables

Note 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2026 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation, en dehors des impacts du changement de règlementation décrit ci-dessous.

Note 3.2.2 – Changement de méthode comptable

Il n'y a pas de changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 31 décembre 2025 et ceux du 30 juin 2026.

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 31/12/2025	Acquisitions	Cessions	Virement poste à poste	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 30/06/2026
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**2 003**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 003**
Ecarts d'acquisition	1 718						1 718
Licences	255						255
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0						0
Immos. Incorp. En cours	0						0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**6 234**	**24**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6 258**
Terrain	563						563
Construction	4 362						4 362
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	1 257	24					1 281
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**361**	**162**	**0**	**0**	**0**	**-24**	**499**
Titres de participations	2	24				-24	2
Autres titres immobilisés	15						15
Créances sur participations	224	18					242
Dépôts et cautionnements	120	120					240
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	**26**		**-6**				**20**
TOTAUX	**8 624**	**186**	**-6**	**0**	**0**	**-24**	**8 780**

Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants au 31/12/2025	Dotations	Reprises	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2026
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**1 959**	**6**	**0**	**0**	**0**	**1 965**
Ecarts d'acquisition	1 718	0				1 718
Licences	241	6				247
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**4 420**	**56**	**0**		**0**	**4 476**
Construction	3 327	48				3 375
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	1 041	8	0			1 049
TOTAUX	**6 379**	**62**	**0**	**0**	**0**	**6 441**

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	62
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	**62**

Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants brut au 31/12/2025	Création Acquisition	Cession Liquidation	Variation périmètre ou ME	Montants brut au 30/06/2026	Prov.	Montants nets au 30/06/2026	Montants nets au 31/12/2025
12 Sociétés créées durant la période et consolidées								
SCCV ALISIER		2		-2	0		0	0
SCCV COLOMBE		2		-2	0		0	0
SCCV ESSONNE		2		-2	0		0	0
SCCV FIGUIER		2		-2	0		0	0
SCCV FORT		2		-2	0		0	0
SCCV GLYCINE		2		-2	0		0	0
SCCV HERON		2		-2	0		0	0
SCCV JONQUILLE		2		-2	0		0	0
SCCV NAVIRE		2		-2	0		0	0
SCCV RIED		2		-2	0		0	0
SCCV SAUGE		2		-2	0		0	0
SNC MURIER		2		-2	0		0	0
Société non consolidée du fait de sa participation								
SCI STRASBOURG-STARLETTE	0				0		0	0
Société non consolidées au B.O. en cours de liquidation								
SCI MADELEINE	2				2		2	2
TOTAUX	**2**	**24**	**0**	**-24**	**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 Propres juin-26	dont Résultat net juin-26	Capitaux Propres nov-25	dont Résultat nov-25
SCCV SCHILLIK	49%	50%	39	38	52	51
Résultats mis en équivalence				19		26

Données sociales au 30/06/26	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCCV SCHILLIK	0	35	0	8

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au 30/06/2026	Dépréciation	Montants nets au 30/06/2026	Montants nets au 31/12/2025
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	**139 792**	**3 293**	**136 499**	**132 642**
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	134 963	2 469	132 494	126 823
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	35	169	168
Prestations de services	4 625	789	3 836	5 651
STOCK DE MARCHANDISES	**3 663**	**1 129**	**2 534**	**2 656**
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	**298**	**2**	**296**	**324**
Lots accessoires de copropriétés achevés [1]				
Total des stocks	**143 753**	**4 424**	**139 329**	**135 622**

[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 bruts au 30/06/2026	Dépréciation	Montants nets au 30/06/2026	Échéances à - 1 an	Échéances à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	**482**	**0**	**482**	**242**	**240**
Créances rattachées à des participations	242		242	242	
Dépôts et cautionnements	240		240		240
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	**57 263**	**109**	**57 154**	**57 132**	**131**
Créances clients	57 263	109	57 154	57 132	131
AUTRES CREANCES	**15 176**	**0**	**15 176**	**15 008**	**168**
Avances et acomptes	637		637	637	
Créances sociales	20		20	20	
Impôt sur les sociétés	0		0	0	
Impôt différé net	212		212	44	168
Autres créances fiscales (hors IS)	14 159		14 159	14 159	
Groupe et associés	55		55	55	
Débiteurs divers	93		93	93	
COMPTES DE REGULARISATION	**481**		**481**	**481**	
Charges constatés d'avance	481		481	481	
TOTAUX	**73 402**	**109**	**73 293**	**72 863**	**539**

CREANCES	Montants bruts au 31/12/2025	Dépréciation	Montants nets au 31/12/2025	Échéances à - 1 an	Échéances à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	**344**	**0**	**344**	**224**	**120**
Créances rattachées à des participations	224		224	224	
Dépôts et cautionnements	120		120		120
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	**63 870**	**105**	**63 765**	**63 726**	**144**
Créances clients	63 870	105	63 765	63 726	144
AUTRES CREANCES	**14 965**	**0**	**14 965**	**14 824**	**141**
Avances et acomptes	555		555	555	
Créances sociales	15		15	15	
Impôt sur les sociétés	0		0	0	
Impôt différé net	67		67	-74	141
Autres créances fiscales (hors IS)	14 111		14 111	14 111	
Groupe et associés	0		0	0	
Débiteurs divers	217		217	217	
COMPTES DE REGULARISATION	**542**		**542**	**542**	
Charges constatés d'avance	542		542	542	
TOTAUX	**79 721**	**105**	**79 616**	**79 316**	**405**

Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants au 30/06/2026	Montants au 31/12/2025
FRAIS GENERAUX	**480**	**542**

Note 4.1.8 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2025	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2026
PROVISIONS	**1 807**	**748**	**-61**	**-3**	**0**	**0**	**2 491**
Indemnités de Fin de Carrières	1 131	83	0				1 214
Situations nettes des filiales non conso.	0	0	0			0	0
Terminaison chantier	485	654	-61				1 078
Autres provisions	191	11	0	-3			199
Titres mis en équivalence	0						0
DEPRECIATIONS	**6 407**	**1 745**	**-3 619**	**0**	**0**	**0**	**4 533**
Immobilisations incorporelles							
Fonds commercial	0						0
Immobilisations financières							
Créances sur participations	0						0
Stocks							
Encours Promotion & Prestations EC	5 119	1 722	-3 548				3 293
Marchands de biens	1 180	19	-71				1 128
Autres stocks	3	0	0				3
Créances clients	105	4		0			109
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	**8 214**	**2 493**	**-3 680**	**-3**	**0**	**0**	**7 024**

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	**2 493**	**-3 680**
Exploitation	2 493	-3 680
Financier	0	0
Exceptionnel	0	0

Note 4.1.9 - Impôt sur les résultats

a) Rapprochement entre impôt théorique et charge d'impôt comptabilisé

	au 30/06/26			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-25
Résultat net des entreprises intégrées	**191**	**19**	**210**	**1 814**
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-284	0	-284	-787
Impôt différé	145		145	51
Charge d'impôt constatée	**-139**	**0**	**-139**	**-736**
Résultat avant impôt	**330**	**19**	**349**	**2 550**
Charge d'impôt théorique à 25%	**-83**	**-5**	**-88**	**-637**
Charges définitivement non déductibles	-73		-73	-138
Produits définitivement non imposables	5		5	9
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	12		12	30
Fiscalisation résultats ME intégrés net d'is	0	5	5	0
Crédit d'impôt et Cont. Additionnelle - Rappel d'IS	0		0	0
Report variable des impôts différés	0		0	0
Levée option des crédits baux immobiliers	0		0	0
Charge d'impôt constatée	**-139**	**0**	**-139**	**-736**

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 25%, comme en 2025.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants au 30/06/2026	Montants au 31/12/2025
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	**1 025**	**891**
Marges internes en stock	452	487
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	303	283
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	270	121
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	**813**	**824**
Décalages temporaires		
Stock de frais financiers	677	683
Amortissements dérogatoires	0	0
Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement	0	0
Crédit bail	136	141
IMPOTS DIFFERES NETS	**212**	**67**
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (porduit)	**145**	

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

Note 4.1.10 - Emprunts et dettes

Le Groupe possède des dettes libellées exclusivement en euros.

Les opérations de Promotion Construction sont partiellement financées par des crédits d'accompagnements propres (crédit terrain puis crédit construction) ou des emprunts à court et moyen terme.
Ces financements sont contractés à des taux variables et ne dépassent généralement pas 24 mois.

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

a) Emprunts et dettes par échéances

	Montants	Échéances		
	30/06/2026	à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
EMPRUNTS	**11 177**	**2 200**	**5 852**	**0**
Emprunts sur actifs immobilisés	919	246	673	0
Prêts Garantis par l'Etat	7 133	1 954	5 179	0
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	3 125	(1)	(1)	
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. (1)	**55 478**	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	**45 089**	**45 089**		
AUTRES DETTES	**15 169**	**15 169**		
DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 590	1 590		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	65	65		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 156	2 156		
Impôt sur les bénéfices	310	310		
Dettes fiscales (hors IS)	11 026	11 026		
CREDITEURS DIVERS	22	22		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	**64 114**	**64 114**		
TOTAUX	**191 027**			

La Direction a pris la décision en 2021 d'amortir les Prêts Garantis par l'Etat (P.G.E.) sur une durée de 5 ans avec le bénéfice d'un an de différé.
De nouveaux PGE pour un montant de 8 Me ont été accordés fin 2023 au Groupe sur une durée de 5 ans avec le bénéfice de deux ans de différé.

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

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

(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 au 31/12/2025	Souscription	Rembours.	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2026
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT					
EMPRUNTS	**12 309**	**1 347**	**-2 479**	**0**	**11 177**
Emprunts sur actifs immobilisés	1 050		-131		919
Prêts Garantis par l'Etat	8 779		-1 646		7 133
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	2 480	1 347	-702		3 125
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.	**53 367**	**11 406**	**-9 295**	**0**	**55 478**
Concours bancaires courants (C.B.C)	1 561	191	-30		1 722
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités (1)	51 806	11 215	-9 265		53 756
DETTES FINANCIERES DIVERSES	**1 091**	**755**	**-256**	**0**	**1 590**
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	725	619	-180		1164
Comptes courants d'associés des filiales	366	136	-76		426
TOTAUX	**66 767**	**13 508**	**-12 030**	**0**	**68 245**

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

Note 4.1.11 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés et reçus

ENGAGEMENTS DONNES	détails	Montants au 30/06/26	détails	Montants au 31/12/25
Cautions :		13 589		13 589
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	13 589		13 589	
aux concours bancaires des filiales	0		0	
à des financements de travaux d'aménagement	0		0	
à des financements de biens d'équipement	0		0	
Nantissements de fonds de commerce		0		0
Gages sur des financements de biens d'équipement		90		107
Cession Dailly en garantie d'un crédit promotion		0		0
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		1 740		1 740
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		46 238		48 392
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0

ENGAGEMENTS RECUS	Montants au 30/06/26	Montants au 31/12/25
Promesses de vente de terrain à bâtir	38 380	32 479
Engagement de vente de terrain réciproque	0	0

DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	Montants au 30/06/26	Montants au 31/12/25
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	825	929
Crédit d'accompagnement des promotions [(1)]	49 194	46 834

(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-26	Montants 31-déc-25
Valeur d'origine	1 218	1 142
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	662	404
dotation de l'exercice	131	258
Valeur résiduelle	223	223
Valeur nette comptable	648	703
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	797	489
Redevances de l'exercice	154	303
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	269	288
à plus d'un an et cinq ans au plus	211	333
à plus de cinq ans	-	-
Montant pris en charge dans l'exercice :	154	303
Redevance de location avec option d'achat	154	303

4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	1S 2026	1S 2025	Année 2025
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	**57 411**	**48 965**	**111 444**
HONORAIRES	400	370	1 097
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	375	427	450
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	**58 186**	**49 762**	**112 991**

Note 4.2.2 - Achats consommés

	Montants au 30/06/2026	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2025
Production stockée	**-2 002**	**-11 551**	**-9 783**
Achats consommés	**48 370**	**48 985**	**94 711**
Variation de stocks de marchandises	173	-521	-248
Achats de marchandises	252	1 068	1 387
Achats matières premières et autres appro.	0	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0	0
Sous traitance travaux	47 719	48 205	93 084
Achats non stockés, matériel et fournitures	226	233	488
Services extérieurs	**1 277**	**1 317**	**2 652**
Sous traitance générale	0	0	0
Locations immobilières	119	111	224
Locations	489	481	988
Charges locatives et de copropriété	194	213	388
Entretiens et réparations	283	350	648
Primes d'assurance	171	136	360
Etudes et recherches	0	0	0
Services extérieurs - divers	21	26	44
Autres services extérieurs	**3 177**	**3 029**	**6 493**
Personnel extérieur à l'entreprise	2	3	6
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	465	544	1 386
Publicité, publications, relations publiques	1 322	1 376	2 605
Déplacement, missions & réceptions	106	107	246
Frais postaux & télécommunications	94	92	202
Services bancaires & assimilés	1 169	868	1 998
Autres services - Divers	19	39	50
ACHATS CONSOMMES	**50 822**	**41 780**	**94 073**

Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 30/06/2026	au 30/06/2025	au 31/12/2025
Charges de personnel	**7 717**	**7 288**	**14 630**
Salaires et traitements	5 498	5 089	10 224
Charges sociales	2 219	2 199	4 406
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	**122**	**136**	**132**
dont cadres	38	41	40

Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 30/06/2026	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2025	*Renvoi aux notes*
Stocks	3 618	2 627	3 257	
Autres actifs circulants	0	4	20	
Provision risques et charges exploitation	64	127	517	
Provision risques et charges exploitation (IFC)	0	0	0	
Provision risques et charges financières	0	3	0	
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	0	
Transfert de charges				
Total	**3 682**	**2 761**	**3 794**	*4.1.8*
dont exploitation	3 682	2 758	3 794	
dont financières	0	3	0	*4.2.5*
dont exceptionnelles	0	0	0	*4.2.6*
dont tft de charges	0		0	*3.2.2*

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 30/06/2026	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2025	*Renvoi aux notes*
Amortissements immobilisation incorporelles	7	13	24	*4.1.2*
Amortissements immobilisation corporelles	56	91	181	"
Dépréciation des immobilisations	0	0	0	
Dépréciation des stocks	1 741	2 477	3 077	*4.1.8*
Dépréciation des autres actifs circulants	4	0	5	"
Provision risques et charges exploitation	665	205	528	*4.1.8*
Provision risques et charges exploitation (IFC)	83	40	60	"
Provision risques et charges financières	0	0	0	"
Total	**2 556**	**2 826**	**3 875**	
dont exploitation	2 556	2 826	3 875	
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 30/06/2026	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2025
RESULTAT NET FINANCIER			
Revenus nets de participations	0	11	1
Intérêts sur créances commerciales	0	0	42
Intérêts et charges assimilées			
sur emprunts et découverts bancaires	-191	-212	-428
*sur crédits terrain et accompagnement non stockés **	-135	-148	-1 092
sur crédits baux	0	0	0
Dotations aux provisions	0		0
Reprises de provisions	0	3	0
Produits de cession de titres	0		25
Autres produits et charges	-10	38	-66
RESULTAT FINANCIER	**-336**	**-308**	**-1 518**
* Charges financières intégrées au coût de production	948	1 012	1 133

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

Au 30 juin 2026, le montant des frais financiers stockés en « en-cours Promotion Construction » représente 1.96% du stock d'en-cours « Promotion », contre 2,56 % au 31 décembre 2025.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2025	Montants au 30/06/2025	Montants au 31/12/2025
PRODUITS EXCEPTIONNEL	**0**	**22**	**0**
Opération de gestion	0	0	0
Opération en capital			
Cession d'actif incorporel	0	0	0
Cession d'actif corporel	0	22	0
Cessions de titres de participations	0	0	0
Autres	0	0	0
Autres reprises exceptionnelles	0	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0**	**0**	**0**
Opération de gestion	0	0	0
Opération en capital			
VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels	0	0	0
VNC des éléments d'actifs cédés Corporels	0	0	0
VNC des titres cédés	0	0	0
VNC des autres immobilisations financières	0	0	0
Dotations aux provisions exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**0**	**22**	**0**
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	**0**	**16**	**0**

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 2026**	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	**Totaux**
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	**37 530**	**4 091**	**12 711**	**3 079**	**57 411**
HONORAIRES	317	36	43	4	**400**
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	375				**375**
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	**38 222**	**4 127**	**12 754**	**3 083**	**58 186**

Répartition géographique par zone d'influence **1er Semestre 2025**	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	**Totaux**
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	**34 464**	**3 672**	**9 864**	**965**	**48 965**
HONORAIRES	233	4	133		**370**
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	427				**427**
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	**35 124**	**3 676**	**9 997**	**965**	**49 762**

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 1s2026	1 332	-201	-103	-362	**666**
RESULTAT D'EXPLOITATION 1s2025	-244	528	777	-269	**792**

Note 5.1.3 - Effectifs

		Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
EFFECTIF au 30-06-2026		93	8	15	6	122
	dont cadres	*30*	*3*	*3*	*2*	*38*
EFFECTIF au 31-12-2025		98	10	19	5	132
	dont cadres	*31*	*3*	*4*	*2*	*40*

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	241	2	10	32	285
Immobilisations corporelles	4 982	120	1 017	139	6 258
Immobilisations financières	479	10	6	3	498
Titres mis en équivalence	20				20
TOTAL ACTIF 06-2026	**7 440**	**132**	**1 033**	**174**	**8 779**
TOTAL ACTIF 12-2025	**7 296**	**131**	**1 033**	**163**	**8 623**

[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 2026.

Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	30-juin-26	% CA	30-juin-25	% CA	31-déc-25	% CA
	6 mois		6 mois		12 mois	
CHIFFRE D'AFFAIRES	**58 185**		**49 762**		**112 991**	
Production stockée	2 002		11 551		9 783	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	**60 187**		**61 313**		**122 774**	
Coût d'achat des marchandises vendues	-48 144		-48 752		-94 223	
MARGE BRUTE	**12 043**	**20,7%**	**12 561**	**25,2%**	**28 551**	**25,3%**
Consommations en provenance de tiers	-4 678		-4 578		-9 635	
VALEUR AJOUTEE	**7 365**	**12,7%**	**7 983**	**16,0%**	**18 916**	**16,7%**
Subventions	5		3		7	
Impôts, taxes et versements assimilés	-136		-220		-816	
Charges de personnel	-7 716		-7 288		-14 630	
Transferts de charges	0		0		0	
Autres produits	142		502		805	
Autres charges	-120		-119		-157	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	**-460**	**-0,8%**	**861**	**1,7%**	**4 125**	**3,7%**
Reprise de provisions	3 681		2 757		3 794	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-2 555		-2 826		-3 875	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0		0	
RESULTAT EXPLOITATION	**666**	**1,1%**	**792**	**1,6%**	**4 044**	**3,6%**
RESULTAT FINANCIER	-336		-307		-1 519	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	**330**	**0,6%**	**485**	**1,0%**	**2 525**	**2,2%**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0		22		0	
Impôt sur les bénéfices	-284		-27		-787	
Impôts différés	145		-195		51	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	**191**		**285**		**1 789**	
Résultat sociétés MEE	19		19		25	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	**210**	**0,4%**	**304**	**0,6%**	**1 814**	**1,6%**
Part du groupe	166		261		1 701	
Part des minoritaires	44		43		113	

Produits de cession d'éléments d'actif	0	22	59
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	0	0	-11
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	**0**	**22**	**48**

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 30/06/2026	Montants au 31/12/2025
Stocks et encours	-3 707	-10 211
Créances clients et comptes rattachés	6 610	3 087
Créances sociales et fiscales	454	-43
Autres créances	-519	615
Charges constatées d'avance	61	-102
Fournisseurs et comptes rattachés	2 696	554
Dettes sociales et fiscales	-679	-1 581
Autres dettes	3	-211
Produits constatés d'avance	-9 186	-2 924
Variation du B.F.R. lié à l'activité	**-4 267**	**-10 816**

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 30/06/2026	Montants au 31/12/2025
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	0	0
sur Opérations Immobilières	1 347	2 429
Autres Emprunts	0	0
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	11 215	22 334
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	**12 562**	**24 763**
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat	-1 646	-1 654
sur Opérations Immobilières	-702	-1 300
Autres Emprunts	-131	-256
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	0
Diminution nette des crédits d'accompagnements	-9 265	-15 692
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	**-11 744**	**-18 902**

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 30/06/2026	Montants au 31/12/2025	Montants au 31/12/2024
VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	16 669	19 541	22 791
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	1 722	1 561	1 229
TRESORERIE NETTE	**14 947**	**17 980**	**21 562**
Variation nette de la trésorerie	-3 033	-3 582	



Panorama

67300 Schiltigheim

Stradim®

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

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

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

ALSACE
Agence de Strasbourg
3 rue Pégase
67960 Entzheim
03 88 32 62 11

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

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

LORRAINE
Agence de Metz
70 rue aux Arènes
57000 Metz
03 87 57 52 57

LORRAINE
Agence de Nancy
40 Bld d'Austrasie
54000 Nancy
03 83 98 05 57

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

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