



KPMG Audit
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
France



Hans & Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

***Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes consolidés***

Exercice clos le 31 décembre 2021
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Référence : FD-222-022



KPMG Audit
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
France

Hans
& associés

Hans & Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

Siège social : 3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Capital social : €.12 000 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée générale de la société Stradim - Espace Finances S.A.,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confié, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Stradim – Espace Finances relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Règles et méthodes

Les notes de l'annexe « 1.3.16 Méthodes comptables – b) Méthode de l'avancement des contrats à long terme », « 1.3.4 Stock et en-cours de production de biens », « 1.3.5 En-cours de production de services » et « 1.3.6 Créances clients » exposent les règles et méthodes comptables relatives à la reconnaissance du chiffre d'affaires, aux stocks et en-cours et aux créances clients.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe des comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Estimations comptables

Comme indiqué dans les notes « 1.3.4 Stock et en-cours de production de biens », « 1.3.5 En-cours de production de services », « 1.3.11 Provisions », et « 1.3.16 Méthodes comptables – b) Méthode de l'avancement des contrats à long terme », votre Groupe constitue des provisions pour couvrir les risques inhérents aux litiges et procès et ceux liés aux chantiers.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu le processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer ces risques, et leur couverture par des provisions à l'actif et/ou au passif du bilan.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;



- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les commissaires aux comptes

Schiltigheim, le 28 avril 2022

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

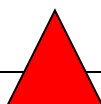
Florent Dissert
Associé

Schiltigheim, le 28 avril 2022

Hans & Associés Audit

Vincent Roeck
Associé

Stradim - Espace Finances S.A.



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

**Période de 12 mois
du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021**



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	18
2.3 - EXCLUSION	18



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	19
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	19
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	19
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	19
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	19
Note 3.2.1 - Changement de présentation	19
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	19
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	20
4.1 - POSTES DU BILAN	20
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	20
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	21
Note 4.1.3 - Titres de participations	21
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	22
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	22
Note 4.1.6 - Créances	23
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	24
Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	24
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	24
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	25
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	26
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan	28
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	30
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	30
Note 4.2.2 - Achats consommés	30
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	31
Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions	31
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	32
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	32
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	33
5.1 - Information sectorielle	33
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	33
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	33
Note 5.1.3 - Effectifs	33
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	34
5.2 - Autres informations	34
Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture	34
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	35
Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes	36
Note 5.2.5 - 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.	Exercice 31-déc-21	Exercice 31-déc-20	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	9 548 918	5 812 014	3 736 904	3 260 997	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	182 654	112 024	70 630	40 310	
Immobilisations corporelles	5 750 502	3 981 726	1 768 776	1 712 605	
Immobilisations financières	1 510 707		1 510 707	1 246 613	
Titres mis en équivalence	386 791		386 791	261 469	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	248 827 411	4 970 839	243 856 572	236 916 301	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	139 134 136	4 075 156	135 058 980	132 296 051	
Marchands de biens	5 656 627	778 657	4 877 970	1 589 002	
Autres stocks	123 084	23 982	99 102	127 433	
Clients et comptes rattachés	72 476 870	93 044	72 383 826	74 407 842	4.1.6
Autres créances	15 454 226		15 454 226	12 503 358	
Charges constatées d'avance	421 140		421 140	521 072	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	15 561 328		15 561 328	15 471 543	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	258 376 329	10 782 853	247 593 476	240 177 298	

	Exercice 31-déc-21	Exercice 31-déc-20	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)	30 467 332	27 698 270	p.7
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes	0	0	
Réserves	14 579 039	12 848 250	
Résultat consolidé	3 888 293	2 850 020	
INTERETS MINORITAIRES	304 963	-18 134	1.3.10
IMPOTS DIFFERES	0	0	4.1.10
PROVISIONS	3 094 774	2 075 425	4.1.9
DETTES	213 726 407	210 421 737	4.1.11
Emprunts et dettes financières			
Dettes financières long terme & autres emprunts	1 200 694	1 228 382	
Dettes financières garanties par l'Etat	6 500 000	6 500 000	
Dettes financières sur opérations immobilières	8 492 930	4 364 360	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires	59 264 626	56 336 175	
Fournisseurs et comptes rattachés	38 875 818	39 960 330	
Autres dettes	21 248 448	19 382 473	
Produits constatés d'avance	78 143 891	82 650 017	
TOTAL DU PASSIF	247 593 476	240 177 298	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-21 12 mois	Exercice 31-déc-20 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	141 060 578	103 702 126
Subvention d'exploitation		18 667	2 667
Autres produits d'exploitation		69 786	303 286
Achats consommés	4.2.2	-116 715 022	-84 629 523
Charges de personnel	4.2.3	-15 915 359	-13 958 811
Autres charges d'exploitation		-214 780	-208 711
Impôts et taxes		-1 189 339	-848 631
Reprises de provisions	4.2.4	2 881 501	2 735 927
Transferts de charges		235 789	277 806
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-5 202 665	-4 373 857
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	5 029 156	3 002 279
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	-447 692	4 007
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		4 581 464	3 006 286
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	778 739	1 084 035
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-2 118 732	-1 895 420
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	555 396	376 555
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES		3 796 867	2 571 456
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	384 341	236 971
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		4 181 208	2 808 427
Intérêts minoritaires	1.3.10	292 917	-41 593
RESULTAT NET (Part Groupe)		3 888 291	2 850 020
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	1,13	0,83
nombre d'action composant le capital		3 439 760	3 439 760



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

ACTIVITE	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-21	Exercice 31-déc-20
° Résultat net des sociétés intégrées		3 797	2 571
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		1 219	680
Variation des impôts différés		-555	-377
Plus et moins values de cession		-779	-1 084
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		3 682	1 790
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	-9 918	-7 038
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		237	242
° Incidence des changements d'intérêts		0	0
° Incidence des variations de périmètre		0	0
Flux de trésorerie liés à l'activité		-5 999	-5 006
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-561	-781
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		783	1 167
° Incidence des variations de périmètre		28	26
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		250	412
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 204	0
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		49	-85
° Autres mouvements		65	0
° Variation nette des comptes courants		-102	-75
° Emissions d'emprunts	6.2	35 799	28 819
° Remboursements d'emprunts	6.2	-29 435	-20 584
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		5 172	8 075
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		13 458	9 977
° Trésorerie de clôture		12 881	13 458
Variation de trésorerie	6.3	-577	3 481



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 31/12/19	12 000	0	10 226	2 624	24 850	107
Affectation du résultat 2019			2 624	-2 624	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			0		0	-85
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2020				2 850	2 850	-42
Autres			-2		-2	2
Situation à la clôture 31/12/20	12 000	0	12 848	2 850	27 698	-18
Affectation du résultat 2020			2 850	-2 850	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-1 204		-1 204	49
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2021				3 888	3 888	292
Autres			85		85	-19
Situation à la clôture 31/12/21	12 000	0	14 579	3 888	30 467	304



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.

L'analyse de l'application du nouveau règlement n'a pas conduit à de changement méthode, le Groupe n'étant pas concerné par les nouvelles dispositions.

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation

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

Trois sociétés détenues à hauteur de 49% sont consolidées par mise en équivalence (*cf. note 4.1.4*).

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

Mise en équivalence :

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

La contribution consolidée présentée selon la méthode de la mise en équivalence ne peut figurer que sur le poste « Quote-part des résultats des sociétés M.E. » en contre partie des titres inscrits à l'actif.

Les analyses de variation des différents postes du compte de résultat (par ex. chiffre d'affaires, résultat d'exploitation ou résultat net des sociétés intégrées) devront tenir compte de cette présentation réglementaire.

Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition

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

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

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



Note 1.2.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre 2021 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2020.

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

1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures.

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

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

Note 1.3.2 - Immobilisations financières

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

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

Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.

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

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

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

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

Cas particuliers des en cours de promotion immobilière

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

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



Note 1.3.5 - En-cours de production de services

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

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

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

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

Note 1.3.6 - Créances clients

Les créances clients sont valorisées à la valeur nominale.

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

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

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

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

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

La fiscalité latente a été retraitée selon la méthode du report variable au taux de 26.5%.

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

Le passif fiscal fait quant à lui référence au retraitement des frais financiers, 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
SCI 12 avenue des Vosges	MC Bat SARL

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

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

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

Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.



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

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

Il s'agit principalement :

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

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

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

Note 1.3.15 - Réévaluation

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

Note 1.3.16 - Méthodes comptables*a) 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 la dépréciation estimée des justes valeurs immobilisées et les charges financières correspondantes à l'opération financière.

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



b) Méthode 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 est révisé annuellement en fonction de l'évolution du marché.

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

La préparation des états financiers requiert de la part de la Direction l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination du budget prévisionnel des promotions immobilières.

Ces estimations et hypothèses sont établies et revues de manière périodique sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres éléments jugés raisonnables.

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

c) Comptabilisation des engagements de retraite

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

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2021 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2019 inchangée, évolution des salaires 1,4% contre 1% au 31/12/20 et taux d'actualisation de 0,98% (0,34% au 31/12/2020).

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

193 SOCIETES		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>						
SA	STRADIM ESPACE FINANCES	353 683 469 000 38	ENTZHEIM (67)		Société mère	IG
<i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i>						
SAS	ESPACE PROMOTION	395 203 995 000 59	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE FONCIER	402 526 099 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE MAISON	403 600 265 000 74	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	ESPACE PARTICIPATIONS	394 541 932 000 31	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE TRANSACTIONS (1)	894 316 124 000 11	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	HABITAT SERVICES	344 346 176 000 52	TROYES (10)	99,20%	99,20%	IG
SARL	HABITAT SERVICE PROMOTION	383 905 148 000 45	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	MC BAT	382 139 178 000 75	NANTES (44)	99,88%	99,88%	IG
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	AFRIQUE	849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	AZUR	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BALLON	833 638 117 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BOULEAU	877 635 516 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BUZET	483 263 539 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CAPELLA	833 456 841 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHALLENGE	848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHANTEREINE	844 276 600 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHÂTEAU DU MIDI	500 719 141 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CSI ORME	830 300 901 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LA TOUR	442 949 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'ARCHE	531 147 577 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HERMITAGE	477 956 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HORIZON	452 090 624 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'OCEAN	450 891 999 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES SABLES	450 892 138 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES TILLEULS	523 528 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CANAL	802 008 243 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU CHANOINE	530 222 637 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU MOULIN	454 045 261 000 20	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU PALAIS	789 391 976 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	EGALITE	453 032 880 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	EUREKA	853 308 708 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FEUILLAGE	832 960 181 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FOCH	818 610 800 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

193 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GREEN GARDEN	750 755 258 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GRENAT	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA COLLINE	504 863 481 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA FONTAINE	482 201 506 000 29	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA FORET	441 033 198 000 25	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA GRANDE ALLEE	798 465 522 000 18	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI LA MONTAGNE VERTE	489 881 243 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA PASSERELLE	820 914 844 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA RENAISSANCE	534 504 964 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA SOURCE	524 149 499 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA VILLE ROSE	531 147 585 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA VIOLETTE	538 064 478 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LAC (ex HOUBLONNIERE)	797 668 977 000 11	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCI L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE BOCAGE	438 000 986 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES COLIBRIS	490 684 883 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES CREATEURS	533 796 363 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES ECRIVAINS	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



193 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	MIRABELLE	829 867 241 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	NEUVE	451 565 477 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	NOUVEAU MONDE	530 222 660 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ODYSSEE	433 221 371 000 35	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ORANGERIE	830 572 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC	833 634 058 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC VENDOME	484 201 223 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PEUPLIERS	822 913 836 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PINSAGUEL	490 805 645 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLAINE	829 000 249 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PLEIN CIEL	794 881 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	POETE	752 264 762 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RUCHE	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	TOURNESOL	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VAUBAN	852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	AIGLON	891 687 329 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BRUCHE	(1) 902 003 920 000 11	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	CHENE	(1) 904 159 233 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CYGNE	881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GLAD	884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JASMIN	(1) 908 391 220 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JEAN	878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LIBELLULE	(1) 908 391 212 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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



193 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV MARCHE	890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MONTIGNY	884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MUGUET	883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRESIDENT	881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROI	883 720 591 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ORANGE	(1) 897 540 944 00013	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRISME	(1) 902 003 417 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV IRIS	(1) 898 882 568 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV VENUS	(1) 899 351 811 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINCE	(1) 899 797 922 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RHIN	(1) 904 604 121 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUISSEAUX	(1) 904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAULE	890 703 051 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SEINE	(1) 908 248 107 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SCHILLIK	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCCV TROIS FRONTIERES	(1) 902 350 750 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV UNION	883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ZORN	(1) 904 603 909 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ACADEMIE	850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CASTELET	884 203 225 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CHAPELLE	878 137 603 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CHASSEUR	753 949 130 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COLETTE	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COMMERCE	883 425 779 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC DU LION	523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FLOCON	(2) 881 928 931 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FRONTON	881 895 460 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JUIN	879 451 466 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES POTIERS	451 565 287 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES REMPARTS	437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC MALTERIE	880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ORGE	890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ROSEAU	883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SALINE	877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VILLAGE	499 012 573 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VICTOIRE	839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
<i>Sociétés de gestion</i>					
SCI 14 JUILLET	491 709 150 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI 12 AVENUE DES VOSGES	395 279 771 000 20	ENTZHEIM (67)	99,96%	99,96%	IG
SCI STRADIM SIEGE	480 473 503 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI TROYES SIEGE	491 709 606 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

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

ME = Mise en Equivalence

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



2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION

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

2.3 - EXCLUSION

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

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

2 SOCIETES	% Contrôle	SIRET	SIEGE SOCIAL	Capitaux propres 31-déc-21 en K€	Résultat au 31-déc-21 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)	-900	-902

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*

Quatorze sociétés civiles de promotion ont été créées pour réaliser un programme immobilier et ont été intégrées au périmètre, ainsi que la SARL Espace Transactions qui a été spécifiquement créée pour des raisons règlementaires afin de loger les activités de transactions immobilières et de location.

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

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

SARL ESPACE TRANSACTIONS	894 316 124 000 11	ENTZHEIM (67)
SCCV BRUCHE	902 003 920 000 11	ENTZHEIM (67)
SCCV CHENE	904 159 233 000 17	ENTZHEIM (67)
SCCV IRIS	898 882 568 000 14	ENTZHEIM (67)
SCCV JASMIN	908 391 220 000 13	ENTZHEIM (67)
SCCV LIBELLULE	908 391 212 000 10	ENTZHEIM (67)
SCCV ORANGE	897 540 944 00013	ENTZHEIM (67)
SCCV PRINCE	899 797 922 000 15	ENTZHEIM (67)
SCCV PRISME	902 003 417 000 18	ENTZHEIM (67)
SCCV RHIN	904 604 121 000 15	ENTZHEIM (67)
SCCV RUISSEAUX	904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)
SCCV SEINE	908 248 107 000 17	ENTZHEIM (67)
SCCV TROIS FRONTIERES	902 350 750 000 11	ENTZHEIM (67)
SCCV VENUS	899 351 811 000 18	ENTZHEIM (67)
SCCV ZORN	904 603 909 000 14	ENTZHEIM (67)

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 180 sociétés à 193 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

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

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

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2021 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation.

Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable

Il n'y a pas de changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 31 décembre 2021 et ceux du 31 décembre 2020.



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

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

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

ACTIF IMMOBILISE	Valeur brute 31/12/2020	Acquisitions Virt P à P	Cessions	Virement poste à poste	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2021
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0					1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	165	39	-21	0	0	0	183
Licences	135	39	-21				153
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0		0				0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 573	229	-51	0	0	0	5 751
Terrain	485	0	0				485
Construction	4 176	0		-102			4 074
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	860	229	-51	102			1 140
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 247	466	-173	0	0	-29	1 511
Titres de participations	2	29	0			-29	2
Autres titres immobilisés	15	0	0				15
Créances sur participations	1 015	380					1 395
Dépôts et cautionnements	215	57	-173				99
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	262	125	-1			1	387
TOTAUX	8 965	859	-246		0	-28	9 550

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



Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants		Dotations	Reprises	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Montants
	au 31/12/2020						au 31/12/2021
ECARTS D'ACQUISITION	1 718		0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	124		9	-21		0	112
Licences	124		9	-21			112
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 860		170	-48		0	3 982
Construction	3 106		104		- 101		3 109
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	702		66	-48	101		821
TOTAUX	5 702		179	-69		0	5 812

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	179
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	179

Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Création Acquisition	Cession Liquidation	Variation périmètre ou ME	Montants brut au 31/12/2021	Prov.	Montants	Montants
	brut au 31/12/2020							nets au 31/12/2021	nets au 31/12/2020
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>									
SARL ESPACE TRANSACTIONS			1		-1	0		0	0
SCCV BRUCHE			2		-2	0		0	0
SCCV CHENE			2		-2	0		0	0
SCCV IRIS			2		-2	0		0	0
SCCV JASMIN			2		-2	0		0	0
SCCV LIBELLULE			2		-2	0		0	0
SCCV ORANGE			2		-2	0		0	0
SCCV PRINCE			2		-2	0		0	0
SCCV PRISME			2		-2	0		0	0
SCCV RHIN			2		-2	0		0	0
SCCV RUISSEAUX			2		-2	0		0	0
SCCV SEINE			2		-2	0		0	0
SCCV TROIS FRONTIERES			2		-2	0		0	0
SCCV VENUS			2		-2	0		0	0
SCCV ZORN			2		-2	0		0	0
<i>Sociétés en M.E. déconsolidées suite à leur cession</i>									
SCCV SARCELLES RUE DE MONTFLEURY				-1	1	0		0	0
SCCV SARCELLES RUE DU 8 MAI 1945				-1	1	0		0	0
<i>Société non consolidée du fait de sa participation</i>									
SCI STRASBOURG-STARLETTE	0					0		0	0
<i>Société non consolidées au B.O. en cours de liquidation</i>									
SCI MADELEINE	2					2		2	2
TOTAUX	2	29	-2	-27	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 nov- 21	dont Résultat net nov- 21	Propres nov- 20	dont Résultat net nov- 20
SCI GRANDE ALLEE	49%	50%	403	400	374	372
SCI LAC	49%	50%	151	149	148	146
SCCV SCHILLIK	49%	50%	221	219	-44	-45
Résultats mis en équivalence				384		237

Données des situations intermédiaires sociales (à 100%) au 30 novembre 2021	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCI LAC	0	185	0	-
SCCV SCHILLIK	4 696	79	517	-

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

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants		Montants nets au 31/12/2021	Montants nets au 31/12/2020
	bruts au 31/12/2021	Dépréciation		
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	139 134	4 074	135 060	132 297
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	135 256	2 614	132 642	129 389
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	379	35	344	169
Prestations de services	3 499	1 425	2 074	2 739
STOCK DE MARCHANDISES	5 657	778	4 879	1 589
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	123	24	99	127
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
Total des stocks	144 914	4 876	140 038	134 013

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

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



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 31/12/2021	au 31/12/2020
FRAIS GENERAUX	421	521

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 31/12/2021	au 31/12/2020
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	15 561	15 472
TOTAUX	15 561	15 472

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2020	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2021
PROVISIONS	2 075	1 254	-210	-3	-21	0	3 095
Indemnités de Fin de Carrières	1 145	181					1 326
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	746	1 067	-185				1 628
Autres provisions	163	6	-25	-3			141
Titres mis en équivalence	21				-21		0
DEPRECIATIONS	3 869	3 769	-2 668	0	0	0	4 970
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion & Prestations EC</i>	3 167	3 503	-2 595				4 075
<i>Marchands de biens</i>	560	218	0				778
<i>Autres stocks</i>	83		-60				23
Créances clients	59	48	-13				94
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	5 944	5 023	-2 878	-3	-21	0	8 065

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	5 023	-2 881
Exploitation	5 023	-2 881
Financier	0	0
Exceptionnel	0	0



Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats

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

	au 31/12/21			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-20
Résultat net des entreprises intégrées	3 797	384	4 181	2 808
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-2 119	-21	-2 140	-1 999
Impôt différé	555	0	555	376
Charge d'impôt constatée	-1 564	-21	-1 585	-1 623
Résultat avant impôt	5 361	405	5 766	4 431
Charge d'impôt théorique à 26,5%	-1 421	-107	-1 528	-1 240
Charges définitivement non déductibles	-88	0	-88	-89
Produits définitivement non imposables	0		0	13
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	79		79	-32
Crédit d'impôt et Cont. additionnelle	-44		-44	-40
Report variable des impôts différés	-27		-27	-13
Levée option des crédits baux immobiliers	23		23	-222
Méthode à l'avancement des Stes Me transparentes	-86	86	0	0
Charge d'impôt constatée	-1 564	-21	-1 585	-1 623

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 26.5%, en baisse de 1.5% par rapport à fin 2020. Ceci engendre une charge de report variable de 27 ke reconnue sur le résultat ligne « impôt différé ».

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au 31/12/2021	au 31/12/2020
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1 654	1 119
Marges internes en stock	931	590
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	351	320
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	372	209
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	588	608
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	302	371
<i>Amortissements dérogatoires</i>	0	
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	89	2
Crédit bail	197	235
IMPOTS DIFFERES NETS	1 066	511
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (Produit)	555	
dont impact du report variable (charge)	-27	

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



Note 4.1.11 - Emprunts et dettes

Le Groupe possède des dettes libellées exclusivement en euros.

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

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

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

a) *Emprunts et dettes par échéances*

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

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 31/12/2020	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>EMPRUNTS</i>	12 092	168	5 686	1 874
Emprunts sur actifs immobilisés	1 228	168	486	574
Dettes financières de crédit bail	0	0	0	0
Prêts Garantis par l'Etat	6 500	0	5 200	1 300
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	4 364	(1)	(1)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. (1)</i>	56 336	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	39 961	39 961		
AUTRES DETTES	19 383	19 383		
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 760	1 760		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	126	126		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 715	2 715		
Impôt sur les bénéfices	220	220		
Taxe sur la valeur ajoutée & Taxe Locale Equipement	14 539	14 539		
CREDITEURS DIVERS	23	23		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	82 650	82 650		
TOTAUX	210 422			

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

b) Variation des emprunts et autres dettes financières

	Montants		Variation de périmètre	Montants au 31/12/2021
	au 31/12/2020	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT				
<i>EMPRUNTS</i>	12 092	6 093	-1 991	0
Emprunts sur actifs immobilisés	1 228	160	-187	1 201
Prêts Garantis par l'Etat	6 500	0		6 500
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	4 364	5 933	-1 804	8 493
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	56 336	30 373	-27 444	0
Concours bancaires courants (C.B.C)	2 014	666	0	2 680
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités (1)	54 322	29 707	-27 444	56 585
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 760	1 204	-1 306	0
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	143	1 204	-959	388
Comptes courants des filiales	1 617	0	-347	1270
TOTAUX	70 188	37 670	-30 741	0

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



Note 4.1.12 - Engagements hors bilan

a) Engagements donnés et reçus

ENGAGEMENTS DONNES	détails	Montants au 31/12/21	détails	Montants au 31/12/20
Cautions :		22 889		11 108
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	22 889		10 906	
aux concours bancaires des filiales				
à des financements de travaux d'aménagement				
à des financements de biens d'équipement		0	202	
Nantissements de fonds de commerce		0		0
Cession Dailly en garantie d'un crédit promotion		1 508		0
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		2 362		2 362
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		23 580		31 921
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
ENGAGEMENTS RECUS		Montants au 31/12/21		Montants au 31/12/20
Promesses de vente de terrain à bâtir		37 246		46 036
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		Montants au 31/12/21		Montants au 31/12/20
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1 058		1 228
Crédit d'accompagnement des promotions ⁽¹⁾		49 673		50 751

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

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

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

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



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

	Montants 31-déc-21	Montants 312/12/20
Valeur d'origine	919	854
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	65	82
dotation de l'exercice	146	105
Valeur résiduelle	87	0
Valeur nette comptable	795	667
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	89	102
Redevances de l'exercice	191	136
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	234	221
à plus d'un an et cinq ans au plus	517	502
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	212	228
Redevance de location avec option d'achat	212	228



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2021	Année 2020
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	138 317	98 961
HONORAIRES	2 194	3 606
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	549	1 135
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	141 060	103 702

Note 4.2.2 – Achats consommés

	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020
Production stockée	-3 583	-12 984
Achats consommés	111 198	86 251
Variation de stocks de marchandises	-3 507	517
Achats de marchandises	4 021	1 269
Achats matières premières et autres appro.	0	7
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Sous traitance travaux	110 303	84 124
Achats non stockés, matériel et fournitures	381	334
Autres services extérieurs	7 090	9 479
Personnel extérieur à l'entreprise	0	14
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 292	4 131
Publicité, publications, relations publiques	2 355	2 648
Déplacement, missions & réceptions	243	288
Frais postaux & télécommunications	199	174
Services bancaires & assimilés	1 967	2 196
Autres services - Divers	34	28
Services extérieurs	2 008	1 882
Sous traitance générale	0	0
Locations immobilières	0	0
Locations	1 022	930
Charges locatives et de copropriété	177	136
Entretiens et réparations	431	431
Primes d'assurance	319	340
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	59	45
ACHATS CONSOMMES	116 713	84 628



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2021	au 31/12/2020
Charges de personnel	15 915	13 959
Salaires et traitements	11 082	9 830
Charges sociales	4 833	4 129
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	144	142
dont cadres	28	26

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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020	Renvoi aux notes
Stocks	2 655	2 476	
Autres actifs circulants	13	31	
Provision risques et charges exploitation	213	229	
Provision risques et charges exploitation (IFC)			
Provision risques et charges financières			
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	
Total	2 881	2 736	4.1.9
dont exploitation	2 881	2 736	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020	Renvoi aux notes
Amortissements immobilisation incorporelles	9	9	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	169	163	"
Dépréciation des immobilisations	0	0	
Dépréciation des stocks	3 722	3 425	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	48	40	"
Provision risques et charges exploitation	1 073	652	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	182	85	"
Provision risques et charges financières	0	0	"
Total	5 203	4 374	
dont exploitation	5 203	4 374	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus nets de participations	- 16	191
Intérêts sur créances commerciales	0	73
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	- 284	- 115
<i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i>	- 148	- 136
<i>sur crédits baux</i>	0	- 9
Dotations aux provisions		
Reprises de provisions		
Autres produits et charges		
RESULTAT FINANCIER	-448	4
* Charges financières intégrées au coût de production	951	968

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

Au 31 décembre 2021, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 0,95% du stock d'en-cours « Promotion », contre 1,12 % au 31 décembre 2020.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020
PRODUITS EXCEPTIONNEL	783	1 166
Opération de gestion		0
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>		19
<i>Cession d'actif corporel</i>	5	36
<i>Cessions de titres de participations</i>	509	1 077
<i>Autres</i>	269	34
Autres reprises exceptionnelles	0	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-4	-82
Opération de gestion		0
Opération en capital		
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	0	- 14
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>	- 3	- 22
<i>VNC des titres cédés</i>	- 1	- 12
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	0	- 34
Dotations aux provisions exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	779	1 084
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	573	723



PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS*5.1 - Information sectorielle*

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

Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé

Répartition géographique par zone d'influence Année 2021	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	95 529	14 315	22 836	5 637	138 317
HONORAIRES	1 979	34	175	6	2 194
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	289		260		549
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2021	97 797	14 349	23 271	5 643	141 060

Répartition géographique par zone d'influence Année 2020	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	73 610	6 785	10 736	7 830	98 961
HONORAIRES	3 271	19	306	10	3 606
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	861			274	1 135
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2020	77 742	6 804	11 042	8 114	103 702

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2021	4 743	1 552	112	- 1 378	5 029
RESULTAT D'EXPLOITATION 2020	4 395	239	- 620	- 1 012	3 002

Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
EFFECTIF au 31-12-2021	112	9	18	5	144
<i>dont cadres</i>	23	1	2	2	28
EFFECTIF au 31-12-2020	104	9	23	6	142
<i>dont cadres</i>	22	1	2	1	26



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	139	2	10	32	183
Immobilisations corporelles	4 503	132	1 000	115	5 750
Immobilisations financières	1 493	10	5	3	1 511
Titres mis en équivalence	387				387
TOTAL ACTIF 12-2021	8 240	144	1 015	150	9 549
TOTAL ACTIF 12-2020	7 636	168	1 009	150	8 963

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

5.2 - Autres informationsNote 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènements post-clôture d'importance significative qui n'ont donné lieu à un enregistrement au bilan et au compte de résultat du 31 décembre 2021.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-21	% CA	31-déc-20	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	141 061		103 702	
Production stockée	3 583		12 984	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	144 644		116 686	
Coût d'achat des marchandises vendues	- 110 818		- 85 917	
MARGE BRUTE	33 826	24,0%	30 769	29,7%
Consommations en provenance de tiers	- 9 481		- 11 696	
VALEUR AJOUTEE	24 345	17,3%	19 073	18,4%
Subventions d'exploitation	18		3	
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 189		- 849	
Charges de personnel	- 15 915		- 13 959	
Transferts de charges	236		278	
Autres produits	70		303	
Autres charges	- 215		- 209	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	7 350	5,2%	4 640	4,5%
Reprise de provisions	2 881		2 736	
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 5 202		- 4 374	
RESULTAT EXPLOITATION	5 029	3,6%	3 002	2,9%
RESULTAT FINANCIER	- 448		4	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	4 581	3,2%	3 006	2,9%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	779		1 084	
Impôt sur les bénéfices	- 2 118		- 1 896	
Impôts différés	555		377	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	3 797		2 571	
Résultat sociétés MEQ	384		237	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	4 181	3,0%	2 808	2,7%
Part du groupe	3 888		2 850	
Part des minoritaires	293		- 42	
Produits de cession d'éléments d'actif	783		1 167	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	- 4		- 83	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	779		1 084	



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2021	2020	2021	2020	2020	2020	2021	2020
AUDIT								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	45	44	100%	100%	61	60	65%	70%
<i>Filiales intégrées globalement</i>					33	26	35%	30%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission de commissaire aux comptes								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>								
<i>Filiales intégrées globalement</i>								
Sous-total audit	45	44	100%	92%	94	86	100%	100%
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT								
Juridique, fiscal et social		4						
Autres								
Sous-total autres prestations	0	4	0%	8%	0	0	0%	0%
TOTAL	45	48	100%	100%	94	86	100%	100%

Note 5.2.5 - Transactions avec les parties liées

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



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

Le tableau est présenté en page 6.

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

	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020
Stocks et encours	-6 024	-11 518
Créances clients et comptes rattachés	2 024	-16 589
Créances sociales et fiscales	-2 626	215
Autres créances	231	-428
Charges constatées d'avance	100	-23
Fournisseurs et comptes rattachés	-1 084	-6 010
Dettes sociales et fiscales	1 774	3 445
Autres dettes	193	95
Produits constatés d'avance	-4 506	23 775
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-9 918	-7 038

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

Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières

	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	0	6 500
sur Opérations Immobilières	5 933	2 633
Autres Emprunts	160	855
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	29 706	18 831
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	35 799	28 819
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat		
sur Opérations Immobilières	-1 804	
Autres Emprunts	-187	-149
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	-425
Diminution nette des crédits d'accompagnements	-27 444	-20 010
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-29 435	-20 584

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



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

	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020	Montants au 31/12/2019
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	15 561	15 472	11 597
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	2 680	2 014	1 620
TRESORERIE NETTE	12 881	13 458	9 977
Variation nette de la trésorerie	-577	3 481	

