



KPMG SA
9 avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 Schiltigheim



Hans & Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim Cedex

Stradim - Espace Finances S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022
Stradim - Espace Finances S.A.
3 rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 45 pages
Référence : FD-232-020



KPMG SA
9 avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 Schiltigheim



Hans & Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim Cedex

Stradim - Espace Finances S.A.

3 rue Pégase - 67960 Entzheim

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Stradim - Espace Finances S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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 respectivement 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.

Stradim - Espace Finances S.A.
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2022

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 ;



Stradim - Espace Finances S.A.
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2022

- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Schiltigheim, le 26 avril 2023

KPMG S.A.

Florent Dissert

Associé

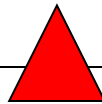
Schiltigheim, le 26 avril 2023

Hans & Associés Audit S.A.S.

Vincent Roeck

Associé

Stradim - Espace Finances S.A.



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

**Période de 12 mois
du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022**



SOMMAIRE

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



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	20
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	20
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	20
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	21
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	21
Note 3.2.1 - Changement de présentation	21
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	21
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	22
4.1 - POSTES DU BILAN	22
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	22
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	22
Note 4.1.3 - Titres de participations	23
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	24
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	24
Note 4.1.6 - Créances	25
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	26
Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	26
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	26
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	27
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	28
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan	30
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	32
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	32
Note 4.2.2 - Achats consommés	32
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	33
Note 4.2.4 - Reprises de provision - Dotations amort. dépréciat. et provisions	33
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	34
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	34
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	35
5.1 - Information sectorielle	35
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	35
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	35
Note 5.1.3 - Effectifs	35
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	36
5.2 - Autres informations	36
Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture	36
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	37
Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes	38
Note 5.2.5 - Transactions avec les parties liées	38
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	39
Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement	39
Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières	39
Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture	40



BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Exercice 31-déc-22	Exercice 31-déc-21	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	8 235 266	5 959 624	2 275 642	3 736 904	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	259 471	135 133	124 338	70 630	
Immobilisations corporelles	5 790 987	4 106 227	1 684 760	1 768 776	
Immobilisations financières	193 483		193 483	1 510 707	
Titres mis en équivalence	273 061		273 061	386 791	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	285 651 415	6 311 765	279 339 650	243 856 572	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	127 866 131	5 234 529	122 631 602	135 058 980	
Marchands de biens	2 909 242	703 284	2 205 958	4 877 970	
Autres stocks	66 169		66 169	99 102	
Clients et comptes rattachés	111 907 882	373 952	111 533 930	72 383 826	4.1.6
Autres créances	15 329 891		15 329 891	15 454 226	
Charges constatées d'avance	410 224		410 224	421 140	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	27 161 876		27 161 876	15 561 328	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	293 886 681	12 271 389	281 615 292	247 593 476	
			Exercice 31-déc-22	Exercice 31-déc-21	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)			33 177 717	30 467 332	p.7
Capital			12 000 000	12 000 000	
Primes			0	0	
Réserves			17 150 927	14 579 039	
Résultat consolidé			4 026 790	3 888 293	
INTERETS MINORITAIRES			1 218 320	304 963	1.3.10
IMPOTS DIFFERES			0	0	4.1.10
PROVISIONS			1 953 018	3 094 774	4.1.9
DETTES			245 266 237	213 726 407	4.1.11
Emprunts et dettes financières					
Dettes financières long terme & autres emprunts			993 345	1 200 694	
Dettes financières garanties par l'Etat			5 558 581	6 500 000	
Dettes financières sur opérations immobilières			5 764 813	8 492 930	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires			51 930 752	59 264 626	
Fournisseurs et comptes rattachés			39 249 180	38 875 818	
Autres dettes			28 026 524	21 248 448	
Produits constatés d'avance			113 743 042	78 143 891	
TOTAL DU PASSIF			281 615 292	247 593 476	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-22 12 mois	Exercice 31-déc-21 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	160 182 227	141 060 578
Subvention d'exploitation		21 992	18 667
Autres produits d'exploitation		194 935	69 786
Achats consommés	4.2.2	-135 800 410	-116 715 022
Charges de personnel	4.2.3	-17 016 108	-15 915 359
Autres charges d'exploitation		-212 615	-214 780
Impôts et taxes		-808 562	-1 189 339
Reprises de provisions	4.2.4	4 488 326	2 881 501
Transferts de charges		259 646	235 789
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-4 846 372	-5 202 665
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	6 463 059	5 029 156
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	-13 952	-447 692
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		6 449 107	4 581 464
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	-1 000	778 739
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-1 496 147	-2 118 732
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	5 780	555 396
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES		4 957 740	3 796 867
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	272 571	384 341
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		5 230 311	4 181 208
Intérêts minoritaires	1.3.10	1 203 521	292 917
RESULTAT NET (Part Groupe)		4 026 790	3 888 291
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	1,17	1,13
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-22	Exercice 31-déc-21
° Résultat net des sociétés intégrées		4 958	3 797
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		-983	1 219
Variation des impôts différés		-6	-555
Plus et moins values de cession		1	-779
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		3 970	3 682
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	18 243	-9 918
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		384	237
° Incidence des changements d'interêts		0	0
° Incidence des variations de périmètre		0	0
Flux de trésorerie liés à l'activité		22 597	-5 999
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-277	-561
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		1 411	783
° Incidence des variations de périmètre		56	28
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		1 190	250
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-1 307	-1 204
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-290	49
° Autres mouvements		-9	65
° Variation nette des comptes courants		631	-102
° Emissions d'emprunts	6.2	26 042	35 799
° Remboursements d'emprunts	6.2	-37 078	-29 435
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		-12 011	5 172
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		12 881	13 458
° Trésorerie de clôture		24 657	12 881
Variation de trésorerie	6.3	11 776	-577



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 31/12/20	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
Affectation du résultat 2021			3 888	-3 888	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-1 308		-1 308	-290
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2022				4 027	4 027	1 204
Autres			-8		-8	
Situation à la clôture 31/12/22	12 000	0	17 151	4 027	33 178	1 218



ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE

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

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

1.2 - MODALITES DE CONSOLIDATION

Note 1.2.1 - Méthodes de consolidation

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

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

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

Mise en équivalence :

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

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

Note 1.2.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition

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

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

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



Note 1.2.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre 2022 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2021.

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

1.3 - METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Note 1.3.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

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

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures.

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

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

Note 1.3.2 - Immobilisations financières

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

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

Note 1.3.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.

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

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

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

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

Cas particuliers des en-cours de promotion immobilière

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

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



Note 1.3.5 - En-cours de production de services

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

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

Note 1.3.6 - Créances clients

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

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

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

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

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

Une compensation des impôts différés actifs et passif a été opérée entre les sociétés intégrées fiscalement.
La note 4.1.10 chiffre le montant des retraitements.

Note 1.3.8 - Charges constatées d'avance

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

Note 1.3.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités

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



Note 1.3.10 - Capitaux propres

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

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

Note 1.3.11 - Provisions

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

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

Les provisions pour risques intègrent aussi les indemnités de fin de carrière et des pertes à terminaison : lorsqu'un bilan financier d'une opération immobilière présente une perte future probable, cette dernière est obligatoirement reconnue dans son intégralité, sous forme de provision.

A chaque inventaire, elle est ajustée selon la reconnaissance du résultat à l'avancement.

Note 1.3.12 - Intégration fiscale

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

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

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

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

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

Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.



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

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

Il s'agit principalement :

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

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

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

Note 1.3.15 - Réévaluation

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

c) Comptabilisation des engagements de retraite

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

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2022 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2022, évolution des salaires de 1.4% inchangée, et taux d'actualisation de 1,69% (0,98% au 31/12/2021).

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**

219 SOCIETES		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>						
SA	STRADIM ESPACE FINANCES	353 683 469 000 38	ENTZHEIM (67)		Société mère	IG
<i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i>						
SAS	ESPACE PROMOTION	395 203 995 000 59	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS	MC BAT	382 139 178 000 75	NANTES (44)	99,88%	99,88%	IG
SARL	ESPACE FONCIER	402 526 099 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE MAISON	403 600 265 000 74	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	ESPACE PARTICIPATIONS	394 541 932 000 31	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE TRANSACTIONS	894 316 124 000 11	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	HABITAT SERVICES	344 346 176 000 52	TROYES (10)	99,20%	99,20%	IG
SARL	HABITAT SERVICE PROMOTION	383 905 148 000 45	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCCV	ACACIAS	(1) 909 098 451 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	AIGLON	891 687 329 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BLEUET	(1) 917 652 935 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	BRUCHE	902 003 920 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CAPUCINE	(1) 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	(1) 915 220 909 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CEPAGE	(1) 908 888 621 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CHENE	904 159 233 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	CYGNE	881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DAHLIA	(1) 922 898 242 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	DIAMANT	(1) 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	(1) 917 644 338 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ERABLE	(1) 922 898 259 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GARE	(1) 912 160 900 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GARONNE	(1) 909 361 065 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GLAD	884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	HAMEAU	(1) 918 996 638 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	IRIS	898 882 568 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ISSY	(1) 910 413 103 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JASMIN	908 391 220 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JEAN	878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	JULES	(1) 915 163 687 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LAGON	(1) 918 795 774 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LAVANDE	(1) 917 652 984 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LE PHARE	(1) 917 438 921 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LIBELLULE	908 391 212 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LUCIOLE	(1) 915 220 958 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MAGNOLIA	(1) 910 413 095 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MARCHE	890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MERISIER	(1) 915 271 050 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MONTIGNY	884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

(3) SNC transformée en SCl ou SCCV au cours de la période



219 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCCV MUGUET	883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV OCCITANIE	(1) 913 784 906 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ORANGE	897 540 944 00013	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PERLE	(1) 917 438 947 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PICASSO	(1) 912 863 735 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PLATANE	(1) 917 643 983 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRESIDENT	881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINCE	899 797 922 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRISME	902 003 417 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV QUARTZ	(1) 918 795 782 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RHIN	904 604 121 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROI	883 720 591 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSIER	(1) 912 863 743 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUBIS	(1) 917 438 939 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUISSEAUX	904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAPHIR	(1) 917 644 353 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAULE	890 703 051 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SCHILLIK	813 975 877 000 24	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME
SCCV SEINE	908 248 107 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TREFLE	(1) 915 220 966 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TROIS FRONTIERES	902 350 750 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TURQUOISE	(1) 917 700 254 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV UNION	883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ZORN	904 603 909 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AFRIQUE	849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AZUR	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BALLON	833 638 117 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BOULEAU	877 635 516 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CAPELLA	833 456 841 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHALLENGE	848 571 642 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHANTEREINE	844 276 600 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CHEMIN	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CIGALE	831 162 607 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CIGOGNE	844 608 042 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CLOS SAINT LOUIS	831 517 024 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI CSI ORME	830 300 901 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DE LA TOUR	442 949 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DE L'ARCHE	531 147 577 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DE L'HERMITAGE	477 956 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DE L'HORIZON	452 090 624 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

ME = Mise en Equivalence



219 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI DE LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DE L'OCEAN	450 891 999 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DES SABLES	450 892 138 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DES TILLEULS	523 528 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DIANE	843 611 211 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DU CANAL	802 008 243 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DU CHANOINE	530 222 637 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DU MOULIN	454 045 261 000 20	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI DU PALAIS	789 391 976 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI EGALITE	453 032 880 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI EUREKA	853 308 708 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FEUILLAGE	832 960 181 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FOCH	818 610 800 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FRANCE	844 477 372 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI FRERE	829 000 231 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GARRIGUE	539 173 013 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GREEN GARDEN	750 755 258 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI GRENAT	833 611 239 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI IROQUOIS	831 001 466 000 18	ENTZHEIM (67)	70%	70%	IG
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA CLE D'OR	533 840 567 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA FONTAINE	482 201 506 000 29	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA FORET	441 033 198 000 25	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA PASSERELLE	820 914 844 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA RENAISSANCE	534 504 964 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA SOURCE	524 149 499 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LA VILLE ROSE	531 147 585 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE BELVEDERE	814 221 289 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MANOIR	504 595 406 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE SQUARE DU CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES AROMES	537 809 956 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES AVIATEURS	818 128 951 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES BRASSEURS	534 194 402 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES CHEVALIERS	818 128 969 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES CREATEURS	533 796 363 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES PATURAGES	802 301 929 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LES VERGERS	534 474 853 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale



219 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI L'ESTUAIRE	537 809 964 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LICORNE	833 677 230 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI L'ORCHIDEE	802 008 193 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI LORRAINE	853 066 488 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MESANGE	833 302 219 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI MIRABELLE	829 867 241 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI NEUVE	451 565 477 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ODYSSEE	433 221 371 000 35	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ORANGERIE	830 572 574 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PARC	833 634 058 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PASSAGE	834 807 919 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PEUPLIERS	822 913 836 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PINSAGUEL	490 805 645 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLAINE	829 000 249 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PLEIN CIEL	794 881 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI POETE	752 264 762 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI RUCHE	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI SUD	824 152 961 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI TOURNESOL	853 066 694 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI UNIVERSITE	848 235 891 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VAUBAN	852 503 010 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VERTE	822 308 318 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VIGNE	824 447 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VILLE	824 122 956 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI ZENITH	833 459 456 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ACADEMIE	850 585 761 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC BLANCHE	840 496 046 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CASTELET	884 203 225 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale



219 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SNC CHAPELLE	878 137 603 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC CHASSEUR	753 949 130 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COLETTE	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC COMMERCE	883 425 779 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FABRIQUE (1)	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 (1)	911 962 231 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC HETRE (1)	918 280 702 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JACINTHE (1)	917 761 645 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JUIN	879 451 466 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES ECRIVAINS (2)	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES POTIERS	451 565 287 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES REMPARTS	437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC MALTERIE	880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC NOYER (1)	911 960 912 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ORGE	890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ROSEAU	883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SALINE	877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TERROIR (1)	907 952 329 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VALLEE (1)	919 126 813 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VENUS (2)	899 351 811 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VICTOIRE	839 775 715 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VILLAGE	499 012 573 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
<i>Sociétés de gestion</i>					
SCI 14 JUILLET	491 709 150 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI 12 AVENUE DES VOSGES	395 279 771 000 20	ENTZHEIM (67)	99,96%	99,96%	IG
SCI STRADIM SIEGE	480 473 503 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI TROYES SIEGE	491 709 606 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

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

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



2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION

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

2.3 - EXCLUSION

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

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

2 SOCIETES	% Contrôle	SIRET	SIEGE SOCIAL	Capitaux propres 31-déc-22 en K€	Résultat au 31-déc-22 en K€
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	5	3
SCI STRASBOURG-STARLETTE	1	801 179 987 000 12	NEUILLY s/ SEINE(92)	- 565	- 566

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*

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

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

	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	
SCCV ACACIAS	909 098 451 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV BLEUET	917 652 935 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CAPUCINE	910 413 111 000 14	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 DAHLIA	922 898 242 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV DIAMANT	917 644 346 000 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
SNC FABRIQUE	918 455 361 000 17	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
SNC GUTENBERG	911 962 231 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV HAMEAU	918 996 638 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC HETRE	918 280 702 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ISSY	910 413 103 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JACINTHE	917 761 645 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JULES	915 163 687 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LAGON	918 795 774 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LAVANDE	917 652 984 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LE PHARE	917 438 921 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LUCIOLE	915 220 958 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MAGNOLIA	910 413 095 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MERISIER	915 271 050 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC NOYER	911 960 912 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV OCCITANIE	913 784 906 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PERLE	917 438 947 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PICASSO	912 863 735 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PLATANE	917 643 983 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV QUARTZ	918 795 782 000 13	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 SAPHIR	917 644 353 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TERROIR	907 952 329 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TREFLE	915 220 966 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SSCV TURQUOISE	917 700 254 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VALLEE	919 126 813 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG



Sortie de périmètre suite radiation :

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	
SCI	NOUVEAU MONDE	530 222 660 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES COLIBRIS	490 684 883 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA COLLINE	504 863 481 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE BOCAGE	438 000 986 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BUZET	483 263 539 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHÂTEAU DU MIDI	500 719 141 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA MONTAGNE VERTE	489 881 243 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC VENDOME	484 201 223 000 19	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	LA GRANDE ALLEE	798 465 522 000 18	ENTZHEIM (67)	49%	50%	ME

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 193 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 comptablesNote 3.2.1 - Changement de présentation

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2022 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 2022 et ceux du 31 décembre 2021.



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 31/12/2021	Acquisitions Virt P à P	Cessions	Virement poste à poste	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2022
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0					1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	183	77	0	0	0	0	260
Licences	153	58					211
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0		0				0
Immos. Incorp. En cours	0	19	0				19
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 751	51	-11	0	0	0	5 791
Terrain	485						485
Construction	4 074						4 074
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	1 140	51	-11				1 180
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 511	-1 243	-18	0	0	-56	194
Titres de participations	2	74	-18			-56	2
Autres titres immobilisés	15						15
Créances sur participations	1 395	-1 391					4
Dépôts et cautionnements	99	74					173
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	387	-112	-2				273
TOTAUX	9 550	-1 227	-31		0	-56	8 236

Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2022
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	112	23	0		0	135
Licences	112	23				135
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 982	136	-11		0	4 107
Construction	3 109	56				3 165
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	821	80	-11			890
TOTAUX	5 812	159	-11		0	5 960

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	159
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	159



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Cession Liquidation	Variation périmètre ou ME	Montants		Prov.	Montants nets au 31/12/2022	Montants nets au 31/12/2021
	brut au 31/12/2021	Création Acquisition			brut au 31/12/2022				
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>									
SCCV ACACIAS		2		-2	0			0	0
SCCV BLEUET		2		-2	0			0	0
SCCV CAPUCINE		2		-2	0			0	0
SCCV CEDRE		2		-2	0			0	0
SCCV CEPAGE		2		-2	0			0	0
SCCV DAHLIA		2		-2	0			0	0
SCCV DIAMANT		2		-2	0			0	0
SCCV EMERAUDE		2		-2	0			0	0
SCCV ERABLE		2		-2	0			0	0
SCCV GARE		2		-2	0			0	0
SCCV GARONNE		2		-2	0			0	0
SCCV HAMEAU		2		-2	0			0	0
SCCV ISSY		2		-2	0			0	0
SCCV JULES		2		-2	0			0	0
SCCV LAGON		2		-2	0			0	0
SCCV LAVANDE		2		-2	0			0	0
SCCV LE PHARE		2		-2	0			0	0
SCCV LUCIOLE		2		-2	0			0	0
SCCV MAGNOLIA		2		-2	0			0	0
SCCV MERISIER		2		-2	0			0	0
SCCV OCCITANIE		2		-2	0			0	0
SCCV PERLE		2		-2	0			0	0
SCCV PICASSO		2		-2	0			0	0
SCCV PLATANE		2		-2	0			0	0
SCCV QUARTZ		2		-2	0			0	0
SCCV ROSIER		2		-2	0			0	0
SCCV RUBIS		2		-2	0			0	0
SCCV SAPHIR		2		-2	0			0	0
SCCV TREFLE		2		-2	0			0	0
SCCV TURQUOISE		2		-2	0			0	0
SNC FABRIQUE		2		-2	0			0	0
SNC GUTENBERG		2		-2	0			0	0
SNC HETRE		2		-2	0			0	0
SNC JACINTHE		2		-2	0			0	0
SNC NOYER		2		-2	0			0	0
SNC TERROIR		2		-2	0			0	0
SNC VALLEE		2		-2	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
<i>Sociétés consolidées au B.O. radiées en cours de période</i>									
SCI BOCAGE				-2	2				
SCI BUZET				-2	2				
SCI CHATEAU MIDI				-2	2				
SCI COLIBRIS				-2	2				
SCI COLLINE				-2	2				
SCI MONT VERTE				-2	2				
SCI NOUVEAU MONDE				-2	2				
SCI PARC VENDOME				-2	2				
SCI VIOLETTE				-2	2				
TOTAUX	2	74	-18	-56	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		dont	
			Propres nov-22	Résultat net nov-22	Propres nov-21	Résultat net nov-21
SCI GRANDE ALLEE					403	400
SCI LAC					151	149
SCCV SCHILLIK	49%	50%	546	545	221	219
Résultats mis en équivalence					273	384

Données des situations intermédiaires sociales (à 100%) au 30 novembre 2022	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCI LAC				
SCCV SCHILLIK	4 819	681	152	-

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

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au		Dépréciation	Montants nets au	
	31/12/2022			31/12/2022	31/12/2021
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	127 866	5 235		122 631	135 060
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	125 179	4 167		121 012	132 642
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	197	49		148	344
Prestations de services	2 490	1 019		1 471	2 074
STOCK DE MARCHANDISES	2 909	703		2 206	4 879
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.					
STOCK DE PRODUITS FINIS	66	0		66	99
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾					
Total des stocks	130 841	5 938		124 903	140 038

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

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



Note 4.1.6 - Créances

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

CREANCES	Montants		Montants		Échéances	
	bruts au 31/12/2021	Dépréciation	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	



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 31/12/2022	au 31/12/2021
FRAIS GENERAUX	411	421

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 31/12/2022	au 31/12/2021
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	27 162	15 561
TOTAUX	27 162	15 561

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2021	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2022
PROVISIONS	3 095	294	-1 436	0	0	0	1 953
Indemnités de Fin de Carrières	1 326	131					1 457
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	1 628	128	-1 344				412
Autres provisions	141	35	-92				84
Titres mis en équivalence	0						0
DEPRECIATIONS	4 970	4 391	-3 050	0	0	0	6 311
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion & Prestations EC</i>	4 075	3 978	-2 819				5 234
<i>Marchands de biens</i>	778	127	-202				703
<i>Autres stocks</i>	23	0	-23				0
Créances clients	94	286	-6				374
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	8 065	4 685	-4 486	0	0	0	8 264

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	4 685	-4 486
Exploitation	4 685	-4 486
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 31/12/22			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-21
Résultat net des entreprises intégrées	4 958	272	5 230	4 181
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-1 496	-91	-1 587	-2 140
Impôt différé	6		6	555
Charge d'impôt constatée	-1 490	-91	-1 581	-1 585
Résultat avant impôt	6 448	363	6 811	5 766
Charge d'impôt théorique à 25%	-1 612	-91	-1 703	-1 528
Charges définitivement non déductibles	-104		-104	-88
Produits définitivement non imposables	1		1	0
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	300		300	79
Crédit d'impôt et Cont. additionnelle	-26		-26	-44
Report variable des impôts différés	-60		-60	-27
Levée option des crédits baux immobiliers	11		11	23
Charge d'impôt constatée	-1 490	-91	-1 581	-1 585

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 25%, en baisse de 1.5% par rapport à fin 2021. Ceci engendre une charge de report variable de 60 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 31/12/2022	au 31/12/2021
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1 711	1 654
Marges internes en stock	1 245	931
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	364	351
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	102	372
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	639	588
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	350	302
<i>Amortissements dérogatoires</i>	0	0
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	115	89
Crédit bail	174	197
IMPOTS DIFFERES NETS	1 072	1 066
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (produit)	6	
dont impact du report variable (charge)	-60	

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

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 31/12/2021	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		
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 658	1 658		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	69	69		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE 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			

⁽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 31/12/2022
	au 31/12/2021	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT				
<i>EMPRUNTS</i>	16 194	1 800	-5 677	0
Emprunts sur actifs immobilisés	1 201		-208	993
Prêts Garantis par l'Etat	6 500		-941	5 559
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	8 493	1 800	-4 528	5 765
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	59 265	24 245	-31 579	0
Concours bancaires courants (C.B.C)	2 680	3	-179	2 504
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾	56 585	24 242	-31 400	49 427
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 658	1 641	-1 010	0
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	388	1 307	-1010	685
Comptes courants des filiales	1 270	334	0	1604
TOTAUX	77 117	27 686	-38 266	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 31/12/22	détails	Montants au 31/12/21
Cautions :		27 212		22 889
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	27 212		22 889	
aux concours bancaires des filiales	0		0	
à des financements de travaux d'aménagement	0		0	
à des financements de biens d'équipement	0		0	
Nantissements de fonds de commerce		0		0
Cession Dailly en garantie d'un crédit promotion		3 494		1 508
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		2 362		2 362
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		45 019		23 580
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
ENGAGEMENTS RECUS		Montants au 31/12/22		Montants au 31/12/21
Promesses de vente de terrain à bâtir		33 104		37 246
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		Montants au 31/12/22		Montants au 31/12/21
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		886		1 058
Crédit d'accompagnement des promotions ⁽¹⁾		44 214		49 673

(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-22	Montants 31-déc-21
Valeur d'origine	946	919
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	173	65
dotation de l'exercice	175	146
Valeur résiduelle	82	87
<u>Valeur nette comptable</u>	<u>680</u>	<u>795</u>
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	236	89
Redevances de l'exercice	224	191
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	254	234
à plus d'un an et cinq ans au plus	340	517
à plus de cinq ans		
Montant pris en charge dans l'exercice :	181	212
<u>Redevance de location avec option d'achat</u>	<u>181</u>	<u>212</u>



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2022	Année 2021
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	155 575	138 317
HONORAIRES	1 257	2 194
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	3 350	549
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	160 182	141 060

Note 4.2.2 – Achats consommés

	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
Production stockée	11 478	-3 583
Achats consommés	114 200	111 198
Variation de stocks de marchandises	2 594	-3 507
Achats de marchandises	915	4 021
Achats matières premières et autres appro.	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Sous traitance travaux	110 204	110 303
Achats non stockés, matériel et fournitures	487	381
Autres services extérieurs	7 945	7 090
Personnel extérieur à l'entreprise	0	0
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 552	2 292
Publicité, publications, relations publiques	2 584	2 355
Déplacement, missions & réceptions	286	243
Frais postaux & télécommunications	167	199
Services bancaires & assimilés	2 311	1 967
Autres services - Divers	45	34
Services extérieurs	2 176	2 008
Sous traitance générale	0	0
Locations immobilières	0	0
Locations	1 116	1 022
Charges locatives et de copropriété	126	177
Entretiens et réparations	488	431
Primes d'assurance	403	319
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	43	59
ACHATS CONSOMMES	135 799	116 713



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2022	au 31/12/2021
Charges de personnel	17 016	15 915
Salaires et traitements	12 039	11 082
Charges sociales	4 977	4 833
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	143	144
dont cadres	27	28

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

Reprise de dépréciations et de provisions	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
Stocks	3 046	2 655
Autres actifs circulants	5	13
Provision risques et charges exploitation	1 437	213
Provision risques et charges exploitation (IFC)	0	0
Provision risques et charges financières	0	0
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0
Total	4 488	2 881
dont exploitation	4 488	2 881
dont financières	0	0
dont exceptionnelles	0	0

Dotations aux amortissements, dépréciations et provis	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
Amortissements immobilisation incorporelles	23	9
Amortissements immobilisation corporelles	136	169
Dépréciation des immobilisations	0	0
Dépréciation des stocks	4 106	3 722
Dépréciation des autres actifs circulants	286	48
Provision risques et charges exploitation	164	1 073
Provision risques et charges exploitation (IFC)	131	182
Provision risques et charges financières	0	0
Total	4 846	5 203
dont exploitation	4 846	5 203
dont financières	0	0
dont exceptionnelles	0	0



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus nets de participations	187	-16
Intérêts sur créances commerciales	0	0
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-117	-284
<i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i>	-85	-148
<i>sur crédits baux</i>	0	0
Dotations aux provisions		
Reprises de provisions		
Autres produits et charges	1	
RESULTAT FINANCIER	-14	-448
* Charges financières intégrées au coût de production	1 383	951

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

Au 31 décembre 2022, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 1,13% du stock d'en-cours « Promotion », contre 0,95 % au 31 décembre 2021.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
PRODUITS EXCEPTIONNEL	20	783
Opération de gestion		
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>		
<i>Cession d'actif corporel</i>		5
<i>Cessions de titres de participations</i>	20	509
<i>Autres</i>	0	269
Autres reprises exceptionnelles	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-21	-4
Opération de gestion		
Opération en capital		
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Incorporels</i>	0	0
<i>VNC des éléments d'actifs cédés Corporels</i>		-3
<i>VNC des titres cédés</i>	-20	-1
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	-1	0
Dotations aux provisions exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1	779
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	-1	573



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

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

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2022	5 981	1 644	- 716	- 446	6 463
RESULTAT D'EXPLOITATION 2021	4 743	1 552	112	- 1 378	5 029

Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
EFFECTIF au 31-12-2022	106	10	21	6	143
<i>dont cadres</i>	22	1	2	2	27
EFFECTIF au 31-12-2021	112	9	18	5	144
<i>dont cadres</i>	23	1	2	2	28



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	215	2	10	32	259
Immobilisations corporelles	4 538	124	1 000	129	5 791
Immobilisations financières	175	9	6	3	193
Titres mis en équivalence	273				273
TOTAL ACTIF 12-2022	6 919	135	1 016	164	8 234
TOTAL ACTIF 12-2021	8 240	144	1 015	150	9 549

⁽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 31 décembre 2022.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-22	% CA	31-déc-21	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	160 182		141 061	
Production stockée	-11 478		3 583	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	148 704		144 644	
Coût d'achat des marchandises vendues	-113 713		-110 818	
MARGE BRUTE	34 991	21,8%	33 826	24,0%
Consommations en provenance de tiers	-10 609		-9 481	
VALEUR AJOUTEE	24 382	15,2%	24 345	17,3%
Subventions d'exploitation	22		18	
Impôts, taxes et versements assimilés	-809		-1 189	
Charges de personnel	-17 016		-15 915	
Transferts de charges	260		236	
Autres produits	195		70	
Autres charges	-213		-215	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	6 821	4,3%	7 350	5,2%
Reprise de provisions	4 488		2 881	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-4 846		-5 202	
RESULTAT EXPLOITATION	6 463	4,0%	5 029	3,6%
RESULTAT FINANCIER	-14		-448	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	6 449	4,0%	4 581	3,2%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1		779	
Impôt sur les bénéfices	-1 496		-2 118	
Impôts différés	6		555	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	4 958		3 797	
Résultat sociétés MEQ	272		384	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	5 230	3,3%	4 181	3,0%
Part du groupe	4 027		3 888	
Part des minoritaires	1 203		293	
Produits de cession d'éléments d'actif	20		783	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	-21		-4	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	-1		779	



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2022	2021	2021	2020	2022	2021	2021	2020
AUDIT								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	47	45	100%	100%	64	61	70%	65%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					27	33	30%	35%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission de commissaire aux comptes								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>								
<i>Filiales intégrés globalement</i>								
Sous-total audit	47	45	100%	100%	91	94	100%	100%
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT								
Juridique, fiscal et social								
Autres								
Sous-total autres prestations	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	47	45	100%	100%	91	94	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 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
Stocks et encours	15 132	- 6 024
Créances clients et comptes rattachés	- 39 150	2 024
Créances sociales et fiscales	383	- 2 626
Autres créances	- 253	231
Charges constatées d'avance	11	100
Fournisseurs et comptes rattachés	373	- 1 084
Dettes sociales et fiscales	6 244	1 774
Autres dettes	- 97	193
Produits constatés d'avance	35 599	- 4 506
Variation du B.F.R. lié à l'activité	18 242	- 9 918

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 31/12/2022	Montants au 31/12/2021
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	0	0
sur Opérations Immobilières	1 800	5 933
Autres Emprunts	0	160
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	24 242	29 706
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	26 042	35 799
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat	- 941	
sur Opérations Immobilières	- 4 529	- 1 804
Autres Emprunts	- 207	- 187
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	0
Diminution nette des crédits d'accompagnements	- 31 400	- 27 444
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	- 37 077	- 29 435

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 31/12/2022	Montants au 31/12/2021	Montants au 31/12/2020
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	27 162	15 561	15 472
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	2 504	2 680	2 014
TRESORERIE NETTE	24 658	12 881	13 458
Variation nette de la trésorerie	11 777	-577	

