



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



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

STRADIM ESPACE FINANCES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024
STRADIM ESPACE FINANCES
3, Rue Pégase - 67960 ENTZHEIM
Ce rapport contient 46 pages
Référence : FD-252-030

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

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



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



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

STRADIM ESPACE FINANCES

3 Rue Pégase - 67960 ENTZHEIM

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale de la société STRADIM ESPACE FINANCES,

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 passifs éventuels », et « 1.3.16 Méthodes comptables – b) Méthode à 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.821-55 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.

Schiltigheim, le 25 avril 2025
KPMG SA

Schiltigheim, le 25 avril 2025
HANS ET ASSOCIES AUDIT SAS



Florent DISSERT
Associé

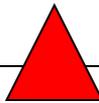
Vincent ROECK
Associé

Stradim[®]



Comptes consolidés au 31 décembre 2024

Stradim - Espace Finances S.A.



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

**Période de 12 mois
du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024**



SOMMAIRE

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



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	20
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	20
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	20
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	20
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	20
Note 3.2.1 - Changement de présentation	20
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	20
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS	21
4.1 - POSTES DU BILAN	21
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	21
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	21
Note 4.1.3 - Titres de participations	22
Note 4.1.4 - Titres mis en équivalence	23
Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production	23
Note 4.1.6 - Créances	24
Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance	25
Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	25
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	25
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	26
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	27
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan	29
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	31
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	31
Note 4.2.2 - Achats consommés	31
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	32
Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision	32
Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier	33
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel	33
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	34
5.1 - Information sectorielle	34
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	34
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	34
Note 5.1.3 - Effectifs	34
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	35
5.2 - Autres informations	35
Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture	35
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	36
Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes	37
Note 5.2.4 - Transactions avec les parties liées	37
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	38
Note 6.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement	38
Note 6.2 - Composants par nature des variations des dettes financières	38
Note 6.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture	39



BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Exercice 31-déc-24	Exercice 31-déc-23	Renvoi aux notes annexes
ACTIF IMMOBILISE	8 582 957	6 182 343	2 400 614	2 163 776	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 718 264	1 718 264	0	0	
Immobilisations incorporelles	284 784	216 367	68 417	112 752	
Immobilisations corporelles	6 235 544	4 247 712	1 987 832	1 759 651	
Immobilisations financières	286 558		286 558	245 084	
Titres mis en équivalence	57 807		57 807	46 289	4.1.4
ACTIF CIRCULANT	237 582 145	6 601 361	230 980 784	242 233 772	
Stocks et en cours					4.1.5
En cours Promotion Construction	128 293 148	5 255 486	123 037 662	126 529 620	
Marchands de biens	3 588 360	1 223 551	2 364 809	3 074 400	
Autres stocks	10 768	2 083	8 685	47 867	
Clients et comptes rattachés	66 972 049	120 241	66 851 808	72 735 779	4.1.6
Autres créances	15 487 811		15 487 811	14 614 539	
Charges constatées d'avance	439 493		439 493	452 602	4.1.7
Disponibilités et V.M.P.	22 790 516		22 790 516	24 778 965	4.1.8
TOTAL DE L'ACTIF	246 165 102	12 783 704	233 381 398	244 397 548	

	Exercice 31-déc-24	Exercice 31-déc-23	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)	36 645 274	35 395 125	p.7
Capital	12 000 000	12 000 000	
Primes	0	0	
Réserves	22 775 956	19 864 958	
Résultat consolidé	1 869 318	3 530 167	
INTERETS MINORITAIRES	310 237	450 603	1.3.10
IMPOTS DIFFERES	0	0	4.1.10
PROVISIONS	1 735 974	1 733 764	4.1.9
DETTES	194 689 913	206 818 056	4.1.11
Emprunts et dettes financières			
Dettes financières long terme & autres emprunts	1 305 351	984 530	
Dettes financières garanties par l'Etat	10 433 036	11 944 338	
Dettes financières sur opérations immobilières	1 351 989	3 171 508	
Crédits d'accompagnement & concours bancaires	46 393 752	52 419 022	
Fournisseurs et comptes rattachés	41 837 069	44 913 464	
Autres dettes	17 144 865	17 297 823	
Produits constatés d'avance	76 223 851	76 087 371	
TOTAL DU PASSIF	233 381 398	244 397 548	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en Euros)

	<i>Renvoi aux notes annexes</i>	Exercice 31-déc-24 12 mois	Exercice 31-déc-23 12 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	4.2.1	117 954 066	135 398 805
Subvention d'exploitation		7 000	29 000
Autres produits d'exploitation		706 596	35 490
Achats consommés	4.2.2	-100 337 873	-114 577 364
Charges de personnel	4.2.3	-14 751 403	-14 073 747
Autres charges d'exploitation		-236 318	-177 431
Impôts et taxes		-805 005	-670 531
Reprises de provisions	4.2.4	3 969 379	4 225 771
Transferts de charges		355 984	297 444
Dotations aux amortissements, dépréciations et prov	4.2.4	-3 609 436	-5 042 548
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.1.2	3 252 990	5 444 889
Quote-part de résultat des opérations faites en communs		0	0
Charges et produits financiers	4.2.5	-494 425	-255 439
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES		2 758 565	5 189 450
Charges et produits exceptionnels	4.2.6	197 588	6 672
Impôts exigibles sur les résultats	4.1.10	-254 835	-820 363
Impôts différés sur les résultats	4.1.10	-597 701	-458 775
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES		2 103 617	3 916 984
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.	4.1.4	57 316	45 798
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitio	1.2.2	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		2 160 933	3 962 782
Intérêts minoritaires	1.3.10	291 615	432 614
RESULTAT NET (Part Groupe)		1 869 318	3 530 168
Résultat par action (en Euro)	1.3.17	0,54	1,03
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 30-déc-24	Exercice 31-déc-23
° Résultat net des sociétés intégrées		2 104	3 917
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions hors actifs circulants		208	-41
Variation des impôts différés		598	459
Plus et moins values de cession		-198	-7
° Incidence des changements d'intérêts		0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		2 712	4 328
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.1	5 545	-7 235
° Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		45	273
° Incidence des changements d'intérêts		0	0
° Incidence des variations de périmètre		0	0
Flux de trésorerie liés à l'activité		8 302	-2 634
INVESTISSEMENTS			
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations		-822	-359
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations		580	73
° Incidence des variations de périmètre		9	0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-233	-286
FINANCEMENT			
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-620	-1 307
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-432	-1 201
° Autres mouvements		0	-5
° Variation nette des comptes courants		29	-1 221
° Emissions d'emprunts	6.2	14 518	29 841
° Remboursements d'emprunts	6.2	-24 743	-23 105
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		-11 248	3 002
TRESORERIE			
° Trésorerie d'ouverture		24 740	24 658
° Trésorerie de clôture		21 561	24 740
Variation de trésorerie	6.3	-3 179	82



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 31/12/22	12 000	0	17 151	4 027	33 178	1 218
Affectation du résultat 2022			4 027	-4 027	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-1 308		-1 308	-1 200
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2023				3 530	3 530	433
Autres			-5		-5	
Situation à la clôture 31/12/23	12 000	0	19 865	3 530	35 395	451
Affectation du résultat 2023			3 530	-3 530	0	
Augmentation de capital par inc. reserves					0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-619		-619	-433
Incidence des variations d'intérêts					0	
Incidence des variations de périmètre					0	
Résultat consolidé 2024				1 869	1 869	292
Autres			0		0	
Situation à la clôture 31/12/24	12 000	0	22 776	1 869	36 645	310



ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'ÉVALUATION****1.1 - REFERENTIEL COMPTABLE**

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

Les comptes consolidés sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (A.N.C.) applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{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 consolidée par mise en équivalence (*cf. note 4.1.4*).

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

Mise en équivalence :

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

La contribution consolidée présentée selon la méthode de la mise en équivalence ne peut figurer que sur le poste « 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 2024 et couvrent l'année civile, tout comme ceux arrêtés au 31 décembre 2023.

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 Compte A Terme.



Note 1.3.10 - Capitaux propres

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

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

Note 1.3.11 – Provisions et passif éventuel

Les provisions pour risques et charges sont déterminées selon les modalités de constitution et d'évaluation prescrites par la 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.

Des litiges indépendants devant le Conseil des Prud'hommes sont en cours avec des anciens salariés pour un passif éventuel de 480 K€.

Le Groupe considère que leur demande d'indemnisation est infondée. Aucune provision n'a été constatée à ce stade.

Note 1.3.12 - Intégration fiscale

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

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

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

Note 1.3.13 - Produits constatés d'avance

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

Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.



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

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

Il s'agit principalement :

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

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

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

Note 1.3.15 - Réévaluation

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

c) Comptabilisation des engagements de retraite

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

Les hypothèses retenues au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Mortalité INSEE 2024, âge de retraite 65-67 (taux plein), turn-over moyen, évolution des salaires de 1.4% inchangés, et taux d'actualisation de 3,35% (3,17% au 31/12/2023).

Elles intègrent les charges sociales.

Note 1.3.17 - Résultat par action

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



PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 – PERIMETRE

221 SOCIETES	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>					
SA STRADIM ESPACE FINANCES	353 683 469 000 38	ENTZHEIM (67)		Société mère	IG
<i>Sociétés Commerciales "opérationnelles"</i>					
SARL ESPACE TRANSACTIONS	894 316 124 000 11	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SAS ESPACE FONCIER	402 526 099 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS ESPACE MAISON	403 600 265 000 74	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SAS ESPACE PARTICIPATIONS	394 541 932 000 31	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS ESPACE PROMOTION	395 203 995 000 59	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS HABITAT SERVICE PROMOTION	383 905 148 000 45	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SAS HABITAT SERVICES	344 346 176 000 52	TROYES (10)	99,20%	99,20%	IG
SAS MC BAT	382 139 178 000 75	NANTES (44)	99,88%	99,88%	IG
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCCV ACACIAS	909 098 451 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV AIGLON	891 687 329 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV BLEUET	917 652 935 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV BRUCHE	902 003 920 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CAPUCINE	910 413 111 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CARDO	883 975 005 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CECILE	888 144 458 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CEDRE	915 220 909 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CEPAGE	908 888 621 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CHATEAU	978 922 904 000 13	ENTZHEIM (67)	51%	51%	IG
SCCV CHENE	904 159 233 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV CYGNE	881 928 972 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV DAHLIA	922 898 242 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV DIAMANT	917 644 346 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV DU LION	523 528 750 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV EMERAUDE	917 644 338 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ERABLE	922 898 259 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV FERDINAND	952 392 488 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV GARE	912 160 900 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV GARONNE	909 361 065 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV GLAD	884 194 721 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV HAMEAU	918 996 638 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV HARMONIE (1)	984 644 120 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV INDIGO (1)	983 931 882 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV IRIS	898 882 568 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ISSY	910 413 103 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JACINTHE (2)	917 761 645 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JASMIN	908 391 220 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JEAN	878 588 383 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV JULES	915 163 687 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LAGON	918 795 774 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LAVANDE	917 652 984 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LE PHARE	917 438 921 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LIBELLULE	908 391 212 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale

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



221 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCCV LOIRE	(1) 983 289 497 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LUCIEN	953 920 048 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LUCIOLE	915 220 958 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MAGNOLIA	910 413 095 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MARCHE	890 707 763 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MERISIER	915 271 050 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MONTIGNY	884 554 270 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV MUGUET	883 361 230 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV OCCITANIE	913 784 906 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ORANGE	897 540 944 00013	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PERLE	917 438 947 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PICASSO	912 863 735 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PIVOINE	977 824 580 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PLATANE	917 643 983 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRESIDENT	881 239 818 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINCE	899 797 922 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRINGY	953 221 066 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV PRISME	902 003 417 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV QUARTZ	918 795 782 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RHIN	904 604 121 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROI	883 720 591 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSE	953 698 370 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ROSIER	912 863 743 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUBIS	917 438 939 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV RUISSEAUX	904 505 641 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV SAPHIR	917 644 353 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV 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 STANISLAS	980 128 649 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TERRASSES VAUBAN	(1) 979 891 785 000 29	ENTZHEIM (67)	80%	80%	IG
SCCV TREFLE	915 220 966 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TROIS FRONTIERES	902 350 750 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TURQUOISE	917 700 254 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV UNION	883 882 698 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV VENUS	(2) 899 351 811 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV ZORN	904 603 909 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AFRIQUE	849 462 098 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AUGUSTE	838 060 226 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI AZUR	821 933 348 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BALLON	833 638 117 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BELLE	843 630 559 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BERGAMOTE	821 926 037 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI BOULEAU	877 635 516 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI 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

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

IG = Intégration Globale

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

ME = Mise en Equivalence



221 SOCIETES (suite)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
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 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 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 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 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 LYS	528 797 053 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



221 SOCIETES (suite)		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
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
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	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	PROMENADE	833 605 173 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	REINE	838 053 122 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVAGE	831 218 904 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RIVE	840 245 377 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROMAIN	849 980 768 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ROTONDE	853 257 319 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	RUCHE	850 384 272 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	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	AMBRE	977 824 184 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ART	(1) 987 758 760 000 19	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	COLETTE	844 051 250 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	COMMERCE	883 425 779 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DOMAINE	978 518 892 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	FABRIQUE	918 455 361 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

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

IG = Intégration Globale



221 SOCIETES (suite et fin)	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SNC FLOCON	881 928 931 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC FRONTON	881 895 460 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC GUTENBERG	911 962 231 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC HETRE	918 280 702 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JOFFRE	481 295 350 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC JUIN	879 451 466 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES ECRIVAINS	520 518 465 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES POTIERS	451 565 287 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES REMPARTS	437 527 070 000 27	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC MALTERIE	880 846 381 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC NOYER	911 960 912 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ORGE	890 406 762 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ROSACE	(3) 950 910 687 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ROSEAU	883 421 968 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SALINE	877 862 706 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUD OUEST	822 051 934 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC SUREAU	949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TERROIR	907 952 329 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC VALLEE	919 126 813 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC 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

(3) 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-24 en K€	Résultat au 31-déc-24 en K€
SCI DE LA MADELEINE	100	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	-2	-4
SCI STRASBOURG-STARLETTE	1	801 179 987 000 12	NEUILLY s/ SEINE(92)	-922	-923

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*

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

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

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV HARMONIE	(1)	984 644 120 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV INDIGO	(1)	983 931 882 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV LOIRE	(1)	983 289 497 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC ART	(1)	987 758 760 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV TERRASSES VAUBAN	(1)	979 891 785 000 29	ENTZHEIM (67)	80%	80%	IG

Sortie de périmètre suite radiation : néant

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 216 sociétés à 221 sociétés.
Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

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

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

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2024 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 2024 et ceux du 31 décembre 2023.



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 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Virement poste à poste	Variation de % d'intérêts	Variation de périmètre	Valeur brute 31/12/2024
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0					1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	285	0	0	0	0	0	285
Licences	215	0		40			255
Droit au bail	30						30
Fonds commercial	0		0				0
Immos. Incorp. En cours	40	0	0	-40			0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 999	772	-535	0	0	0	6 236
Terrain	485	148	-70				563
Construction	4 074	576	-288				4 362
Installations techniques	52						52
Autres immobilisations corporelles	1 388	48	-177				1 259
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	245	72	-22	0	0	-9	286
Titres de participations	2	9	0			-9	2
Autres titres immobilisés	15						15
Créances sur participations	105	58					163
Dépôts et cautionnements	123	5	-22				106
TITRES MIS EN EQUIVALENCE (M.E)	46	12	0				58
TOTAUX	8 293	856	-557		0	-9	8 583

Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants au 31/12/2023	Dotations	Reprises	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2024
ECARTS D'ACQUISITION	1 718	0				1 718
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	172	44	0		0	216
Licences	172	44				216
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 240	162	-154		0	4 248
Construction	3 218	67	-49			3 236
Installations techniques	52					52
Autres immobilisations corporelles	970	95	-105			960
TOTAUX	6 130	206	-154		0	6 182

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	206
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0
Dotations sur actif immobilisé	206



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Création	Cession	Variation	Montants		Prov.	Montants	Montants
	brut au	31/12/2023				Acquisition	Liquidation			
					ou ME				31/12/2024	31/12/2023
<i>Sociétés créées durant la période et consolidées</i>										
SCCV HARMONIE			2		-2		0			
SCCV INDIGO			2		-2		0			
SCCV LOIRE			2		-2		0			
SNC ART			2		-2		0			
SCCV LES TERRASSES VAUBAN			1		-1		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	9	0	-9		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	Capitaux	dont
			Propres nov-24	Résultat net nov-24	Propres nov-23	Résultat net nov-23
SCCV SCHILLIK	49%	50%	116	115	93	92
Résultats mis en équivalence				58		46

Données des situations intermédiaires				
sociales (à 100%) au 30 novembre 2024	Chiffre d'affaires	Résultat exploitation	Stocks encours	dettes fin.
SCCV SCHILLIK	53	108	0	0

Note 4.1.5 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants	Dépréciation	Montants	Montants
	bruts au 31/12/2024		nets au 31/12/2024	nets au 31/12/2023
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	128 293	5 255	123 038	126 530
Cout de construction encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	125 349	4 438	120 911	124 001
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	204	36	168	168
Prestations de services	2 740	781	1 959	2 361
STOCK DE MARCHANDISES	3 588	1 224	2 364	3 074
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opérations de marchands de biens.				
STOCK DE PRODUITS FINIS	11	2	9	48
Lots accessoires de copropriétés achevés ⁽¹⁾				
Total des stocks	131 892	6 481	125 411	129 652

⁽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 nets au 31/12/2024	Échéances	
	bruts au 31/12/2024	Dépréciation		à - 1 an	à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	269	0	269	163	106
Créances rattachées à des participations	163		163	163	
Dépôts et cautionnements	106		106		106
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	66 972	120	66 852	66 828	144
Créances clients	66 972	120	66 852	66 828	144
AUTRES CREANCES	15 488	0	15 488	15 221	267
Avances et acomptes	793		793	793	
Créances sociales	10		10	10	
Impôt sur les sociétés	444		444	444	
Impôt différé net	16		16	-251	267
Autres créances fiscales (hors IS)	14 117		14 117	14 117	
Groupe et associés	1		1	1	
Débiteurs divers	107		107	107	
COMPTES DE REGULARISATION	439		439	439	
Charges constatés d'avance	439		439	439	
TOTAUX	83 168	120	83 048	82 651	517

CREANCES	Montants		Montants nets au 31/12/2023	Échéances	
	bruts au 31/12/2023	Dépréciation		à - 1 an	à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	228	0	228	105	123
Créances rattachées à des participations	105		105	105	
Dépôts et cautionnements	123		123		123
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	72 918	182	72 736	72 699	219
Créances clients	72 918	182	72 736	72 699	219
AUTRES CREANCES	14 614	0	14 614	14 321	293
Avances et acomptes	438		438	438	
Créances sociales	11		11	11	
Impôt sur les sociétés	370		370	370	
Impôt différé net	614		614	321	293
Autres créances fiscales (hors IS)	13 068		13 068	13 068	
Groupe et associés	0		0	0	
Débiteurs divers	113		113	113	
COMPTES DE REGULARISATION	453		453	453	
Charges constatés d'avance	453		453	453	
TOTAUX	88 213	182	88 031	87 578	635



Note 4.1.7 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 31/12/2024	au 31/12/2023
FRAIS GENERAUX	439	453

Note 4.1.8 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 31/12/2024	au 31/12/2023
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0	0
DISPONIBILITES	22 791	24 779
TOTAUX	22 791	24 779

Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Var valeur Titres M.E.Q.	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2024
PROVISIONS	1 734	377	-375	0	0	0	1 736
Indemnités de Fin de Carrières	1 170	0	-99				1 071
Situations nettes des filiales non conso.	0						0
Terminaison chantier	481	377	-259				599
Autres provisions	83	0	-17				66
Titres mis en équivalence	0						0
DEPRECIATIONS	7 169	3 026	-3 514	-79	0	0	6 602
Immobilisations incorporelles							
<i>Fonds commercial</i>	0						0
Immobilisations financières							
<i>Créances sur participations</i>	0						0
Stocks							
<i>Encours Promotion & Prestations EC</i>	6 115	2 526	-3 385				5 256
<i>Marchands de biens</i>	871	481	-129				1 223
<i>Autres stocks</i>	1	2	0				3
Créances clients	182	17		-79			120
Autres créances	0		0				0
Valeurs mobilières de placement	0						0
TOTAUX	8 903	3 403	-3 889	-79	0	0	8 338

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	3 403	-3 968
Exploitation	3 403	-3 968
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 31/12/24			au
	Ent intégrées	Stes ME	Total	31-déc-23
Résultat net des entreprises intégrées	2 104	57	2 161	3 963
Détail de la charge d'impôt constatée				
Impôt exigible	-255	-19	-274	-835
Impôt différé	-598		-598	-459
Charge d'impôt constatée	-853	-19	-872	-1 294
Résultat avant impôt	2 957	76	3 033	5 257
Charge d'impôt théorique à 25%	-739	-19	-758	-1 314
Charges définitivement non déductibles	-135		-135	-112
Produits définitivement non imposables	0		0	0
Fiscalisation résultats SCI qp minoritaires	72		72	108
Bénéfice du taux réduit	0		0	16
Crédit d'impôt et Cont. Additionnelle - Rappel d'IS	-63		-63	-2
Report variable des impôts différés	0		0	0
Levée option des crédits baux immobiliers	12		12	10
Charge d'impôt constatée	-853	-19	-872	-1 294

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

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 25%, comme en 2023.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au 31/12/2024	au 31/12/2023
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	1 001	1 448
Marges internes en stock	584	1 035
Report déficitaires	0	0
Provision Indemnités Fin de Carrières	268	293
Crédit bail	0	0
Décalages temporaires	149	120
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	985	834
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	833	671
<i>Amortissements dérogatoires</i>	0	0
<i>Résultat fiscal selon méthode à l'achèvement</i>	0	0
Crédit bail	152	163
IMPOTS DIFFERES NETS	16	614
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (charge)	-598	

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 31/12/2024	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>EMPRUNTS</i>	13 090	1 965	9 705	69
Emprunts sur actifs immobilisés	1 306	254	983	69
Prêts Garantis par l'Etat	10 433	1 711	8 722	0
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	1 351	(1)	(1)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. ⁽¹⁾</i>	46 393	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	41 837	41 837		
AUTRES DETTES	17 147	17 147		
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 098	1 098		
AVANCES & ACOMPTE RECUS	240	240		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 499	2 499		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Dettes fiscales (hors IS)	13 254	13 254		
CREDITEURS DIVERS	56	56		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	76 224	76 224		
TOTAUX	194 691			

La Direction a pris la décision en 2021 d'amortir les Prêts Garantis par l'Etat (P.G.E.) sur une durée de 5 ans avec le bénéfice d'un an de différé.

De nouveaux PGE pour un montant de 8 Me ont été accordés fin 2023 au Groupe. Les options d'étalement sur 5 ans avec un différé de deux ans, ont été levées.

⁽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 31/12/2023	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
<i>EMPRUNTS</i>	16 100	7 785	4 868	276
Emprunts sur actifs immobilisés	985	159	550	276
Prêts Garantis par l'Etat	11 944	7 626	4 318	0
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	3 171	(1)	(1)	
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C. (1)</i>	52 419	(1)	(1)	
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	44 913	44 913		
AUTRES DETTES	17 297	17 297		
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 068	1 068		
AVANCES & ACOMPTES RECUS	179	179		
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATION	0	0		
DETTE FISCALES ET SOCIALES				
Dettes sociales	2 564	2 564		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Dettes fiscales (hors IS)	13 371	13 371		
CREDITEURS DIVERS	115	115		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	76 087	76 087		
TOTAUX	206 816			

(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 31/12/2024
	au 31/12/2023	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT				
<i>EMPRUNTS</i>	16 100	983	-3 993	0
Emprunts sur actifs immobilisés	985	868	-547	1 306
Prêts Garantis par l'Etat	11 944	115	-1 626	10 433
Prêts finançant des Op immobilières à C et MT	3 171	0	-1 820	1 351
<i>CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.</i>	52 419	14 725	-20 751	0
Concours bancaires courants (C.B.C)	39	1 190	0	1 229
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités (1)	52 380	13 535	-20 751	45 164
DETTE FINANCIERES DIVERSES	1 068	1 216	-1 186	0
Comptes courants d'associés et Dividendes à payer	983	619	-668	934
Comptes courants d'associés des filiales	85	597	-518	164
TOTAUX	69 587	16 924	-25 930	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	Montants		Montants	
	détails	au 31/12/24	détails	au 31/12/23
Cautions :		14 118		29 733
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	14 118		29 733	
aux concours bancaires des filiales	0		0	
à des financements de travaux d'aménagement	0		0	
à des financements de biens d'équipement	0		0	
Nantissements de fonds de commerce		0		0
Gages sur des financements de biens d'équipement		139		
Cession Dailly en garantie d'un crédit promotion		0		0
Hypothèque de 1er rang sur un ensemble immobilier		1 740		2 362
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		46 460		34 186
Engagement d'acquisition de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
ENGAGEMENTS RECUS	Montants		Montants	
		au 31/12/24		au 31/12/23
Promesses de vente de terrain à bâtir		38 083		40 075
Engagement de vente de terrain réciproque		0		0
<hr/>				
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	Montants		Montants	
		au 31/12/24		au 31/12/23
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		1 135		745
Crédit d'accompagnement des promotions ⁽¹⁾		42 390		47 915
<hr/>				

(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-24	Montants 31-déc-23
Valeur d'origine	1 182	1 088
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	176	131
dotation de l'exercice	228	156
Valeur résiduelle	181	124
Valeur nette comptable	959	925
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	263	161
Redevances de l'exercice	346	217
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	305	271
à plus d'un an et cinq ans au plus	593	679
à plus de cinq ans	-	-
Montant pris en charge dans l'exercice :	346	217
Redevance de location avec option d'achat	346	217



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	Année 2024	Année 2023
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	116 027	131 995
HONORAIRES	910	785
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	1 017	2 618
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	117 954	135 398

Note 4.2.2 - Achats consommés

	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
Production stockée	4 689	-4 913
Achats consommés	86 432	110 443
Variation de stocks de marchandises	358	- 884
Achats de marchandises	417	3 606
Achats matières premières et autres appro.	0	0
Variation stocks MP et autres appro.	0	0
Sous traitance travaux	85 179	107 200
Achats non stockés, matériel et fournitures	478	521
Autres services extérieurs	6 662	6 713
Personnel extérieur à l'entreprise	3	3
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 455	2 046
Publicité, publications, relations publiques	2 669	2 461
Déplacement, missions & réceptions	250	272
Frais postaux & télécommunications	199	188
Services bancaires & assimilés	2 051	1 706
Autres services - Divers	35	37
Services extérieurs	2 555	2 334
Sous traitance générale	0	0
Locations immobilières	284	150
Locations	908	1 057
Charges locatives et de copropriété	320	219
Entretiens et réparations	644	442
Primes d'assurance	370	399
Etudes et recherches	0	0
Services extérieurs - divers	29	67
ACHATS CONSOMMES	100 338	114 577



Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 31/12/2024	au 31/12/2023
Charges de personnel	14 751	14 074
Salaires et traitements	10 427	9 964
Charges sociales	4 324	4 110
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	132	137
dont cadres	39	38

Note 4.2.4 - Reprises et Dotations amortissement, dépréciation et provision

	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023	Renvoi aux notes
Reprise de dépréciations et de provisions			
Stocks	3 515	3 573	
Autres actifs circulants	79	192	
Provision risques et charges exploitation	276	174	
Provision risques et charges exploitation (IFC)	99	287	
Provision risques et charges financières	0	0	
Provision risques et charges exceptionnelles	0	0	
Total	3 969	4 226	4.1.9
dont exploitation	3 969	4 226	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6

	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023	Renvoi aux notes
Dotations aux amortissements, dépréciations et provis			
Amortissements immobilisation incorporelles	44	37	4.1.2
Amortissements immobilisation corporelles	161	141	"
Dépréciation des immobilisations	0	0	
Dépréciation des stocks	3 009	4 623	4.1.9
Dépréciation des autres actifs circulants	17	0	"
Provision risques et charges exploitation	377	241	4.1.9
Provision risques et charges exploitation (IFC)	0	0	"
Provision risques et charges financières	0	0	"
Total	3 608	5 042	
dont exploitation	3 608	5 042	
dont financières	0	0	4.2.5
dont exceptionnelles	0	0	4.2.6



Note 4.2.5 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus nets de participations	- 4	81
Intérêts sur créances commerciales	0	0
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	- 402	- 244
<i>sur crédits terrain et accompagnement non stockés *</i>	- 198	- 129
<i>sur crédits baux</i>	0	0
Dotations aux provisions		
Reprises de provisions		
Autres produits et charges	108	37
RESULTAT FINANCIER	-496	-255
* Charges financières intégrées au coût de production	2 717	2 733

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

Au 31 décembre 2024, le montant des frais financiers stockés en « en-cours de production » représente 2,73% du stock d'en-cours « Promotion », contre 2,03 % au 31 décembre 2023.

Note 4.2.6 - Décomposition du résultat exceptionnel

Détaillé	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
PRODUITS EXCEPTIONNEL	579	49
Opération de gestion		
Opération en capital		
<i>Cession d'actif incorporel</i>		
<i>Cession d'actif corporel</i>	579	22
<i>Cessions de titres de participations</i>	0	27
<i>Autres</i>	0	0
Autres reprises exceptionnelles	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-382	-42
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>	- 382	- 15
<i>VNC des titres cédés</i>	0	- 27
<i>VNC des autres immobilisations financières</i>	0	0
Dotations aux provisions exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	197	7
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	145	5



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 2024	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	88 090	7 925	17 547	2 465	116 027
HONORAIRES	589	54	267	0	910
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	1 017				1 017
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	89 696	7 979	17 814	2 465	117 954

Répartition géographique par zone d'influence Année 2023	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	104 641	10 243	15 886	1 225	131 995
HONORAIRES	543	36	205	1	785
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	2 380			238	2 618
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	107 564	10 279	16 091	1 464	135 398

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 2024	3 681	614	- 15	- 1 027	3 253
RESULTAT D'EXPLOITATION 2023	7 410	- 112	- 1 115	- 738	5 445

Note 5.1.3 - Effectifs

	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de FRANCE	Midi Pyrénées	Totaux
EFFECTIF au 31-12-2024	101	9	18	4	132
<i>dont cadres</i>	32	2	3	2	39
EFFECTIF au 31-12-2023	105	9	19	4	137
<i>dont cadres</i>	31	3	3	1	38



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	242	2	10	31	285
Immobilisations corporelles	4 972	120	1 014	129	6 235
Immobilisations financières	268	9	6	3	286
Titres mis en équivalence	58				58
TOTAL ACTIF 12-2024	7 258	131	1 030	163	8 582
TOTAL ACTIF 12-2023	6 974	131	1 025	163	8 293

⁽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 2024.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	31-déc-24	% CA	31-déc-23	% CA
	12 mois		12 mois	
CHIFFRE D'AFFAIRES	117 954		135 399	
Production stockée	- 4 689		4 913	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	113 265		140 312	
Coût d'achat des marchandises vendues	- 85 953		- 109 921	
MARGE BRUTE	27 312	23,2%	30 391	22,4%
Consommations en provenance de tiers	- 9 695		- 9 570	
VALEUR AJOUTEE	17 617	14,9%	20 821	15,4%
Subventions d'exploitation	7		29	
Impôts, taxes et versements assimilés	- 805		- 670	
Charges de personnel	- 14 751		- 14 074	
Transferts de charges	355		297	
Autres produits	707		35	
Autres charges	- 236		- 177	
BENEFICE AVANT INTERETS IMPOTS & AMORT.	2 894	2,5%	6 261	4,6%
Reprise de provisions	3 969		4 226	
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 3 610		- 5 042	
RESULTAT EXPLOITATION	3 253	2,8%	5 445	4,0%
RESULTAT FINANCIER	- 494		- 256	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 759	2,3%	5 189	3,8%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	198		7	
Impôt sur les bénéfices	- 255		- 820	
Impôts différés	- 598		- 459	
RESULTAT NET des sociétés intégrées	2 104		3 917	
Résultat sociétés MEQ	57		46	
Amortissement des écarts d'acquisition	0		0	
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 161	1,8%	3 963	2,9%
Part du groupe	1 869		3 530	
Part des minoritaires	292		433	
Produits de cession d'éléments d'actif	580		50	
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	- 382		- 43	
RES. S/ CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	198		7	



Note 5.2.3 - Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG Audit				HANS & ASSOCIES AUDIT			
	Montants HT		%		Montants HT		%	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
AUDIT								
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés								
<i>Stradim Espace Finances SA</i>	49	48	100%	100%	67	66	74%	76%
<i>Filiales intégrés globalement</i>					23	21	26%	24%
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	49	48	100%	100%	90	87	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	49	48	100%	100%	90	87	100%	100%

Note 5.2.4 - 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 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
Stocks et encours	4 241	- 4 748
Créances clients et comptes rattachés	5 884	38 798
Créances sociales et fiscales	- 1 122	12
Autres créances	-349	245
Charges constatées d'avance	13	-42
Fournisseurs et comptes rattachés	-3 076	5 664
Dettes sociales et fiscales	-182	-9 557
Autres dettes	0	49
Produits constatés d'avance	136	-37 656
Variation du B.F.R. lié à l'activité	5 545	-7 235

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 31/12/2024	Montants au 31/12/2023
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts :		
Garantis par l'Etat	115	8 000
sur Opérations Immobilières	0	1 365
Autres Emprunts	868	173
Encaissements liés à des émissions d'emprunts CB	0	0
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	13 535	20 303
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	14 518	29 841
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts :		
Garantis par l'Etat	- 1 626	- 1 614
sur Opérations Immobilières	- 1 820	- 3 959
Autres Emprunts	- 547	- 182
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	0	0
Diminution nette des crédits d'accompagnements	-20 751	-17 350
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-24 744	-23 105

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 31/12/2024	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2022
AUTRES VALEURS MOBILIERES	0	0	0
DISPONIBILITES	22 791	24 779	27 162
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	1 229	39	2 504
TRESORERIE NETTE	21 562	24 740	24 658
Variation nette de la trésorerie	- 3 178	82	





Renaissance

Metz

Stradim[®]



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

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

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

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

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

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

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

LORRAINE
Agence de Nancy
40 Bd d'Austrasie
54000 Nancy
03 87 57 52 54

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

PAYS DE LA LOIRE
Agence de Nantes
29 boulevard Guischa
44000 Nantes
02 40 72 55 84