

Stradim[®]



Comptes sociaux au 31 décembre 2014

Bilan Actif

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2014	Net (N-1) 31/12/2013
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	26 380	15 402	10 978	10 322
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	26 380	15 402	10 978	10 322
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	4 368	1 517	2 851	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	4 368	1 517	2 851	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	3 044 673	292 801	2 751 873	2 745 933
Créances rattachées à des participations	28 472 269		28 472 269	28 996 215
Autres titres immobilisés	9 996		9 996	9 996
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	31 526 938	292 801	31 234 138	31 752 143
ACTIF IMMOBILISÉ	31 557 687	309 720	31 247 967	31 762 465
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				350
Créances clients et comptes rattachés	1 902 971		1 902 971	1 569 052
Autres créances	177 172		177 172	288 239
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	2 080 143		2 080 143	1 857 640
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	358		358	8 135
Charges constatées d'avance	9 615		9 615	12 397
TOTAL disponibilités et divers :	9 973		9 973	20 532
ACTIF CIRCULANT	2 090 116		2 090 116	1 878 172
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	33 647 803	309 720	33 338 083	33 640 638

Bilan Passif

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2014	Net (N-1) 31/12/2013
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 6 000 000	6 000 000	6 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	600 000	600 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	9 610 183	8 492 362
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	801 701	1 805 773
TOTAL situation nette :	17 011 884	16 898 135
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	4 033	7 688
CAPITAUX PROPRES	17 015 918	16 905 823
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	126 295	100 423
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	126 295	100 423
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 329 956	1 360 380
Emprunts et dettes financières divers	13 762 499	14 237 087
TOTAL dettes financières :	15 092 455	15 597 466
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		46 453
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	308 670	280 242
Dettes fiscales et sociales	583 854	505 280
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	210 891	204 951
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	1 103 416	990 472
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCES		
DETTES	16 195 871	16 634 391
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	33 338 083	33 640 638

Compte de Resultat (Première Partie)

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2014	Net (N-1) 31/12/2013
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 626 584		1 626 584	1 571 240
Chiffres d'affaires nets	1 626 584		1 626 584	1 571 240
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits			33 002	55 738
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 659 586	1 626 978
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				
Autres achats et charges externes			284 567	324 719
TOTAL charges externes :			284 567	324 719
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			56 222	16 746
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			742 000	686 000
Charges sociales			205 862	195 417
TOTAL charges de personnel :			947 862	881 417
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			8 376	5 411
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			8 376	5 411
AUTRE CHARGES D'EXPLOITATION			35 005	39 905
CHARGES D'EXPLOITATION			1 332 031	1 268 197
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			327 554	358 780

Compte de Résultat (Seconde Partie)

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2014	Net (N-1) 31/12/2013
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	327 554	358 780
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	4 314 227	4 964 125
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	166 396	120 912
Reprises sur provisions et transferts de charges	99 423	483 523
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	4 580 046	5 568 560
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	125 295	230 282
Intérêts et charges assimilées	2 424 240	2 882 716
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	2 549 535	3 112 998
RÉSULTAT FINANCIER	2 030 511	2 455 562
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 358 066	2 814 342
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		63
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 980	4 998
Reprises sur provisions et transferts de charges	5 345	
	7 325	5 061
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 361 512	322 520
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 980	4 998
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 690	1 423
	1 365 182	328 941
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(1 357 857)	(323 880)
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		
Impôts sur les bénéfices	198 507	684 689
TOTAL DES PRODUITS	6 246 956	7 200 599
TOTAL DES CHARGES	5 445 255	5 394 825
BÉNÉFICE OU PERTE	801 701	1 805 773

Règles & Méthodes Comptables

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les Conventions Générales Comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

L'exercice clos le 31 décembre 2014, d'une durée de douze mois, couvre la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Elles sont amorties sur une durée prévue de trois ans. L'amortissement exceptionnel fiscal est de un an et porté au poste Amortissement dérogatoire selon le principe suivant :

- lorsque l'annuité d'amortissement fiscal excède l'annuité d'amortissement pour dépréciation, la différence est comptabilisée au compte de provision pour amortissement dérogatoire ;
- ultérieurement, lorsque l'annuité d'amortissement pour dépréciation devient supérieure à l'annuité fiscale, la différence est compensée par une reprise de même montant opérée sur la provision pour amortissement dérogatoire initialement constituée.

b) Titre de participation

La société applique les méthodes suivantes pour la valorisation des titres des sociétés commerciales détenus :

- pour les sociétés ayant fait l'objet d'une acquisition par croissance externe et concourant directement à la commercialisation des logements du Groupe Stradim (MC BAT et HABITAT SERVICE) :
 - la valeur d'utilité est déterminée sur la base des cash flows historiques nette des dettes financières ou de la quote-part des situations nettes.
L'analyse de la rentabilité et la maîtrise des réserves foncières, reconstituées régulièrement, qui permet d'assurer un maintien de l'activité, ne remettent pas en cause la méthode utilisée.
Sur la base de la méthode retenue (quote-part des situations nettes), la provision pour dépréciation des titres MC BAT existante à hauteur de 130 k€ a été maintenue au 31 décembre 2014.
- pour les sociétés ayant fait l'objet d'une acquisition par croissance externe et concourant directement au montage ou à l'étude de faisabilité des programmes (HABITAT SERVICE PROMOTION – HSP et SARL GRAND NOBLE) :
 - La valeur d'utilité des titres correspond à la quote-part de la situation nette détenue.
 - Les titres de participation de la société HABITAT SERVICE PROMOTION ont été intégralement provisionnés.

Règles & Méthodes Comptables

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

c) Autres titres immobilisés et valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

d) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable pour tenir compte des possibilités de recouvrement appréciées au cas par cas.

e) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont composées des éléments suivants :

- quote-part de situation nette négative des SNC de Construction-Vente
- pertes constatées à la date de clôture dans les SCI de Gestion patrimoniale et de crédit-bail immobilier

f) Informations relatives à la prise en compte des résultats des SCI et des SNC, résultats comptabilisés en résultat financier

- Méthode de détermination des résultats des SCI et SNC de Construction-Vente

Conformément à l'article 380-1 du P.C.G., les contrats à long terme ont été retraités à compter du 1^{er} janvier 2004 selon la méthode de l'avancement (méthode préférentielle).

Les résultats des SCI sont comptabilisés, respectivement en produits ou en charges financières dans les comptes de la société bénéficiaire à la date de clôture des SCI, en conformité avec la règle prévue dans les statuts. Ceci permet l'affectation directe des résultats aux mêmes dates de clôture entre les SCI et la société bénéficiaire. Par ailleurs, les résultats comptables positifs des SNC de Construction-Vente peuvent, sur décision de la gérance, faire l'objet d'une distribution sous forme d'acompte sur dividendes.

- Opération de construction vente avec un opérateur social

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

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

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

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

EVENEMENT POSTERIEUR A LA DATE DE CLOTURE

Néant

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

a) Intégration fiscale

La société STRADIM ESPACE FINANCES SA est tête de groupe du périmètre d'intégration fiscale des sociétés suivantes :

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| - ESPACE PROMOTION SAS | - ESPACE FONCIER SARL |
| - ESPACE PARTICIPATIONS SARL | - HABITAT SERVICE SARL |
| - ESPACE MAISON SARL | - ESPACE TRANSACTIONS SARL |
| - HABITAT SERVICE PROMOTION SARL | - SCI 12 AVENUE DES VOSGES |
| - HABITAT SERVICE GESTION SARL | - MC BAT SARL |

Le renouvellement de la convention d'intégration fiscale s'effectue par tacite reconduction. 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.

La charge nette d'impôt de l'exercice est de 198 k€. Les retraitements liés à l'intégration fiscale ont généré un produit d'impôt de 10 k€.

b) Abandons de créance et subventions au profit des filiales

La société mère, STRADIM ESPACE FINANCES SA, a consenti des subventions et abandons de créances assortis d'une clause de retour à meilleure fortune aux filiales suivantes :

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| ➤ 12 AVENUE DES VOSGES | 535 € |
| ➤ ESPACE FONCIER : | 180 000 € |
| ➤ MC BAT | 467 000 € |
| ➤ ESPACE PROMOTION | 60 000 € |
| ➤ HABITAT SERVICE PROMOTION | 618 000 € |
| ➤ ESPACE MAISON | <u>35 000 €</u> |

Total : 1 360 535 €

c) Comptes consolidés

La société STRADIM ESPACE FINANCES SA établit des comptes consolidés au titre de société mère du Groupe STRADIM ESPACE FINANCES SA.

d) Reprise de provision

Le montant des reprises utilisées durant l'exercice s'élève à 99 423 €.

e) Transactions avec les parties liées

Les frais d'assistance générale d'animation et d'accompagnement facturés s'élèvent pour l'année 2014 à 1 625 k€

INFORMATION BOURSIERE

STRADIM : première société alsacienne cotée sur le marché Alternext.

Le 6 juillet 2007, STRADIM a transféré sa cotation du marché libre sur Alternext avec pour objectif de se rendre plus visible de la communauté financière et d'apporter à ses actionnaires une plus grande liquidité et une meilleure valorisation de ses actions.

Nos nouvelles références sont les suivantes :

- code ISIN : FR 0 000 000 074 775

- mnémonique : ALSAS.

Immobilisations

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	18 865		7 515
TOTAL immobilisations incorporelles :	18 865		7 515
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			4 368
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :			4 368
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	32 034 948		
Autres titres immobilisés	9 996		
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières :	32 044 944		
TOTAL GÉNÉRAL	32 063 809		11 883

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			26 380	
TOTAL immobilisations incorporelles :			26 380	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			4 368	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			4 368	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		518 006	31 516 942	
Autres titres immobilisés			9 996	
Prêts et autres immo. financières				
TOTAL immobilisations financières :		518 006	31 526 938	
TOTAL GÉNÉRAL		518 006	31 557 687	

Amortissements

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	8 543	6 859		15 402
TOTAL immobilisations incorporelles :	8 543	6 859		15 402
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.		1 517		1 517
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :		1 517		1 517
TOTAL GÉNÉRAL	8 543	8 376		16 919

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	6 859		
TOTAL immobilisations incorporelles :	6 859		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	1 517		
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	1 517		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	8 376		

Amortissements (suite - dérogatoire)

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

VENTILATIONS DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	DOTATIONS		
	Colonne 1 Différentiel de durée	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amort. fiscal exceptionnel
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement TOTAL I			
Autres immobilisations incorporelles TOTAL II	1 690		
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 690		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :			
TOTAL III			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	1 690		
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ (Col. 1+2+3)		1 690	

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	REPRISES			Mouvements nets des amort. à la fin de l'exercice
	Colonne 4 Différentiel de durée	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amort. fiscal exceptionnel	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement. TOTAL I				
Autres immobilisations incorporelles TOTAL II	5 345			(3 655)
TOTAL immobilisations incorporelles :	5 345			(3 655)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :				
TOTAL III				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	5 345			(3 655)
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ (Col. 4+5+6)		5 345		

TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ

(3 655)

Provisions Inscrites au Bilan

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions fiscales pour implantation à l'étranger constituées avant le 1.1.1992 Provisions fiscales pour implantation à l'étranger constituées après le 1.1.1992 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	7 688	1 690	5 345	4 033
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	7 688	1 690	5 345	4 033

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	100 423	125 295	99 423	126 295
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	100 423	125 295	99 423	126 295

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	292 801			292 801
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	292 801			292 801

TOTAL GÉNÉRAL	400 912	126 985	104 768	423 129
----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	28 472 269	28 472 269	
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :	28 472 269	28 472 269	
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 902 971	1 902 971	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	68 894	68 894	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	24 210	24 210	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	77 543	77 543	
Débiteurs divers	6 525	6 525	
TOTAL de l'actif circulant :	2 080 143	2 080 143	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	9 615	9 615	

TOTAL GÉNÉRAL	30 562 028	30 562 028	
----------------------	-------------------	-------------------	--

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	1 329 956	1 329 956		
Emprunts et dettes financières divers	13 254 083	13 254 083		
Fournisseurs et comptes rattachés	308 670	308 670		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	94 690	94 690		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	477 246	477 246		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	11 918	11 918		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	210 891	210 891		
Groupe et associés	508 416	508 416		
Autres dettes				
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	16 195 871	16 195 871	
----------------------	-------------------	-------------------	--

Charges à Payer

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	273 346
Dettes fiscales et sociales	11 918
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	20 500
Autres dettes	
TOTAL	305 764

Produits à Recevoir

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
<p>Immobilisations financières</p> <ul style="list-style-type: none">Créances rattachées à des participationsAutres immobilisations financières <p>Créances</p> <ul style="list-style-type: none">Créances clients et comptes rattachésPersonnelOrganismes sociauxÉtatDivers, produits à recevoirAutres créances <p>Valeurs Mobilières de Placement</p> <p>Disponibilités</p>	

TOTAL

NEANT

Charges et Produits Constatés d'Avance

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	9 615	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	9 615	

Composition du Capital Social

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	3439760	1,74
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	3439760	1,74

Nombre d'actions à droit de vote double (en date du 02/01/2015, selon listing du gestionnaire des titres) : 2 994 950

Eléments Relevant de Plusieurs Postes du Bilan

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

POSTES DU BILAN	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
	Liées	Avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	3 044 673		
Créances rattachées à des participations	28 472 269		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	1 902 971		
Autres créances	77 543		
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	13 298 295		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 072		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	210 891		
Autres dettes			

CHARGES FINANCIERES : 2 476 665 €

PRODUITS FINANCIERS : 4 579 805 €

Engagements Financiers

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

ENGAGEMENTS DONNÉS	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	35 504 000
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	
Autres engagements donnés :	5 818 764
Compromis signés au 31.12.2014 dans le cadre d'opérations futures	4 880 000
Cautions données au titre du financement de biens d'équipement	638 764
Cautions données dans le cadre du financement des travaux dans les agences	150 000
Cautions données dans le cadre des concours bancaires des filiales	150 000

TOTAL	41 322 764
--------------	-------------------

ENGAGEMENTS RECUS	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus :	7 007 035
Promesses de ventes au profit de Stradim Espace Finances SA	4 889 950
Abandons créances & subventions assortis d'une clause de retour à meilleure fortune : - accordés au cours de l'exercice	1 360 535
- accordés au cours des exercices précédents et non échus	756 550

TOTAL	7 007 035
--------------	------------------

Dettes Garanties par des Sûretés Réelles

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

RUBRIQUES	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
NEANT	
TOTAL	

Accroissements et Allègements Dettes Futures d'Impôts

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Edition du 06/03/15

Taux prévisionnel d'imposition :

NATURE DES DIFFÉRENCES TEMPORAIRES	Montant
Accroissements	
Provisions règlementées :	
- amortissements dérogatoires	1 344
- provisions pour hausse des prix	
- provisions pour fluctuation des cours	
Autres :	
Frais financiers stockés déjà déduits fiscalement : Base : 1 254 027 €	418 009

TOTAL DES ACCROISSEMENTS

419 353

Allègements	
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :	
- pour congés payés	
- participation des salariés	
Autres :	
Provision pour pertes à terminaison : Base : 241 650	80 550

TOTAL DES ALLÈGEMENTS

80 550

Déficits reportables	
Moins-values à long terme	1 926

Rémunération Globale et par Catégorie des Dirigeants

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS	Montant
Des organes d'administration	35 000
Des organes de direction et de surveillance	742 000
TOTAL	777 000

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	2 358 066	651 126
Résultat exceptionnel (hors participation)	(1 357 857)	(452 619)
Résultat comptable (hors participation)	1 000 208	198 507

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14
Edition du 06/03/15

PRODUITS EXCEPTIONNELS	Montant	Imputé au compte
LIQUIDATION SCI	1 980	775
AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	5 345	787

TOTAL

7 325

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé au compte
ABANDONS DE CREANCES & SUBVENTIONS ACCORDES	1 360 535	671
LIQUIDATION SCI	1 980	675
AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	1 690	687
AMENDES ET PENALITES	977	671

TOTAL

1 365 182

Variation des capitaux propres

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/14 au 31/12/14

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
	Montant début exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin exercice
Capital social	6 000 000			6 000 000
Réserve légale	600 000			600 000
Autres réserves	8 492 362	1 117 821		9 610 183
Résultat au 31.12.13	1 805 773		1 805 773	
Résultat au 31.12.14		801 701		801 701
TOTAL GENERAL	16 898 135	1 919 522	1 805 773	17 011 884

Filiales et Participations (suite et fin)	Capital	Autres Capitaux propres	QP détenue en Capital	Valeur comptable des titres détenus	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice	Prêts et avances accordées	Avals et cautions	Montant dividendes encaissés
A RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES DÉTENUES À PLUS DE 50%									
				Brute	Nette				
SOCIÉTÉS TROIS SOMMETS	2 000		99,00%	1 980	1 980	50 236	21 275	570 000	-63 534
SOCIÉTÉS VERGERS	2 000		99,00%	1 980	1 980	-4 920			91 545
SOCIÉTÉ L'ESTUAIRE	2 000		99,00%	1 980	1 980	-1 174	46 333		-2 519
SOCIÉTÉ L'ORCHIDÉE	2 000		99,00%	1 980	1 980	-7 025	37 723		
SOCIÉTÉ LOUISIANE	1 524		99,00%	1 509	1 509	5 012	13 623		4 422
SOCIÉTÉ MÉDICIS	2 000		99,00%	1 980	1 980	95 433			-15 983
SOCIÉTÉ MICHELET	2 000		99,00%	1 980	1 980	41 539			59 698
SOCIÉTÉ NEUVE	2 000		99,00%	1 980	1 980	33 874			41 524
SOCIÉTÉ NOUVEAU MONDE	2 000		99,00%	1 980	1 980	-60 940	382 316	1 308 000	60 183
SOCIÉTÉ OLYSSEE	1 524		99,00%	1 509	1 509	-1 319			-2 936
SOCIÉTÉ PARC VENDÔME	2 000		99,00%	1 980	1 980	12 900	150 817		-223 512
SOCIÉTÉ PLEIN CIEL	2 000		99,00%	1 980	1 980	55 544	680 437		21 008
SOCIÉTÉ POËTE	2 000		99,00%	1 980	1 980	-28 226	212 812	500 000	-6 663
SOCIÉTÉ REMPARTS	2 000		99,00%	1 980	1 980	121 948			15 409
SOCIÉTÉ RIVES DE LA MODER	2 000		99,00%	1 980	1 980	38 017			47 554
SOCIÉTÉ ROYAL	2 000		99,00%	1 980	1 980	49 867			25 032
SOCIÉTÉ SAINT ANDRÉ	2 000		99,00%	1 980	1 980	-22 214	433 339	500 000	39 248
SOCIÉTÉ SCHLOSSMATT	2 000		99,00%	1 980	1 980	3 254			81 848
SOCIÉTÉ SQUARE CHÂTEAU	1 524		99,00%	1 509	1 509	-803	177 722		17 030
SOCIÉTÉ STRADIM SIÈGE	2 000		95,00%	1 900	1 900	-295	332 667		-22 454
SOCIÉTÉ THIBAUT	2 000		99,00%	1 980	1 980	38 712			13 838
SOCIÉTÉ TROYES SIÈGE	2 000		99,00%	1 980	1 980	32 095	37 213		36 672
SOCIÉTÉ VILLA DU SQUARE	1 524		99,00%	1 509	1 509	30 869			34 003
SOCIÉTÉ VILLA DU SUD	2 000		99,00%	1 980	1 980	63 715			293 937
SOCIÉTÉ VILLA ÉMERAUDE	1 524		99,00%	1 509	1 509	23 513			995
SOCIÉTÉ VOSGES	2 000		99,00%	1 980	1 980	54 966			-18 871
SNC BELLEVUE	2 000		99,00%	1 980	1 980	-33 198	634 799	1 400 000	157 576
SNC COUR DE L'EMPEREUR	1 524		99,00%	1 509	1 509	14 815			3 767
SNC DU LION	2 000		99,00%	1 980	1 980	89			37 871
SNC FROMENTINE	2 000		99,00%	1 980	1 980	-61 241	56 392		-23 094
SNC GRES DES VOSGES	2 000		99,00%	1 980	1 980	38 476			134 757
SNC JOFFRE	2 000		99,00%	1 980	1 980	195 298		1 330 000	141 912
SNC LA CLAIRIÈRE	2 000		99,00%	1 980	1 980	6 596			-1 658
SNC LE COTEAU	1 524		99,00%	1 509	1 509	7 834	331 230		501
SNC LES CHASSEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 594 236	316 559	1 500 000	-28 411
SNC LES FLEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980	-8 642	1 526		
SNC LES PORTES DE TROYES	2 000		99,00%	1 980	1 980	787 998			107 152
SNC LES POTIERS	2 000		99,00%	1 980	1 980	123 426			31 142
SNC LITTORAL	2 000		99,00%	1 980	1 980	148 922	5 354		-3 645
SNC VILLAGE	2 000		99,00%	1 980	1 980	-19 777	128 459		-19 241
B RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DÉTENUES DE 10% À 50%									
NEANT									



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

Hans & Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 31 pages
Référence : FP-152-008



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

Hans & Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

Siège social : 3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Capital social : € 6 000 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Stradim – Espace Finances S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Estimations comptables

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2014 s'établit à 2 751 873 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables – paragraphe b) Titre de participation » de l'annexe.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées et après la mise en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'application de ces méthodes, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de remettre en cause le caractère raisonnable des modalités retenues pour ces estimations comptables ainsi que les évaluations qui en résultent.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

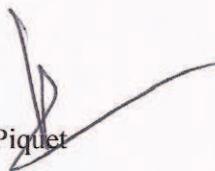
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs de capital (ou des droits de vote) vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Schiltigheim, le 21 avril 2015

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Frédéric Piquet
Associé



Schiltigheim, le 21 avril 2015

Hans et Associés Audit



Vincent Roeck
Associé



Stradim[®]



Stradim Siège

3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67 960 Entzheim

03 88 15 40 50 - contact@stradim.fr - www.stradim.fr

Strasbourg
15 rue de la Nuée Bleue
67000 Strasbourg
03 88 32 62 11

Haguenau
1 cours de la Décapole
67500 Haguenau
03 88 73 10 55

Troyes
57 bis boulevard du 14 Juillet
10000 Troyes
03 25 83 12 12

Melun
24 place Saint-Jean
77000 Melun
01 60 66 23 20

Nantes
29 boulevard Guist'hau
44000 Nantes
02 40 72 55 84

Toulouse
Allée Jean Jaurès / 3 rue Caffarelli
31000 Toulouse
05 34 365 365