

Stradim[®]



Comptes Sociaux
au 31 décembre 2016

Bilan Actif

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 15/03/17

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	32 881	28 370	4 511	10 061
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	32 881	28 370	4 511	10 061
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	8 636	6 650	1 986	5 397
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	8 636	6 650	1 986	5 397
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 384 907	222 057	2 162 851	2 745 874
Créances rattachées à des participations	28 360 338		28 360 338	27 832 096
Autres titres immobilisés	10 996		10 996	10 996
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	30 756 241	222 057	30 534 185	30 588 966
ACTIF IMMOBILISÉ	30 797 758	257 077	30 540 681	30 604 424
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				
Créances clients et comptes rattachés	1 048 176		1 048 176	1 435 032
Autres créances	320 815		320 815	367 809
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	1 368 991		1 368 991	1 802 841
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	14 345		14 345	437
Charges constatées d'avance	16 208		16 208	9 037
TOTAL disponibilités et divers :	30 553		30 553	9 474
ACTIF CIRCULANT	1 399 544		1 399 544	1 812 315
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	32 197 302	257 077	31 940 225	32 416 738

Bilan Passif

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 15/03/17

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 6 000 000	6 000 000	6 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	600 000	600 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 106 159	10 102 306
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	2 426 403	1 554 215
TOTAL situation nette :	20 132 562	18 256 521
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		878
CAPITAUX PROPRES	20 132 562	18 257 399
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	343 833	182 773
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	343 833	182 773
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	869 117	1 469 268
Emprunts et dettes financières divers	9 242 204	10 935 270
TOTAL dettes financières :	10 111 321	12 404 537
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	362 949	498 517
Dettes fiscales et sociales	759 173	869 600
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	227 675	203 913
Autres dettes	2 713	
TOTAL dettes diverses :	1 352 510	1 572 029
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCES		
DETTES	11 463 831	13 976 567
Ecart de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	31 940 225	32 416 738

Compte de Resultat (Première Partie)

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	1 593 480		1 593 480	1 588 860
Chiffres d'affaires nets	1 593 480		1 593 480	1 588 860
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			3 565	3
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 597 045	1 588 863
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			307 294	306 048
TOTAL charges externes :			307 294	306 048
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			39 126	36 075
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements Charges sociales			767 500 213 883	742 000 205 028
TOTAL charges de personnel :			981 383	947 028
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			8 961 4 000	9 140
TOTAL dotations d'exploitation :			12 961	9 140
AUTRE CHARGES D'EXPLOITATION			35 000	35 002
CHARGES D'EXPLOITATION			1 375 764	1 333 293
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			221 281	255 570

Compte de Résultat (Seconde Partie)

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	221 281	255 570
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	4 484 234	3 824 299
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	276 518	127 516
Reprises sur provisions et transferts de charges	252 517	125 295
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	5 013 269	4 077 109
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	338 833	181 773
Intérêts et charges assimilées	1 904 534	2 381 034
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	2 243 366	2 562 807
RÉSULTAT FINANCIER	2 769 903	1 514 302
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 991 184	1 769 872
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	471 498	160 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 398	7 979
Reprises sur provisions et transferts de charges	878	3 156
	482 774	171 134
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	285 102	498
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 398	7 979
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	295 500	8 477
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	187 274	162 658
Participation des salariés aux fruits de l'expansion		
Impôts sur les bénéfices	752 055	378 315
TOTAL DES PRODUITS	7 093 088	5 837 106
TOTAL DES CHARGES	4 666 685	4 282 891
BÉNÉFICE OU PERTE	2 426 403	1 554 215

Règles & Méthodes Comptables

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

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.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'ANC homologué par arrêté ministériel du 08/09/2014 relatif au PCG.

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 2016, d'une durée de douze mois, couvre la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016.

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

Les titres de participation sont comptabilisés à leur cout d'acquisition.

Une dépréciation est reconnue si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur brute.

La valeur d'utilité correspond soit à la quote-part de la situation nette détenue, soit aux cash-flows historiques nets des dettes financières.

- Une reprise de la provision pour dépréciation des titres MC BAT a été constatée au 31 décembre 2016 pour 15 k€, ramenant la provision des titres de participation de la société MC BAT à 11 k€.
- La provision pour dépréciation des titres de la SARL HSP de 162 k€, existante au 31 décembre 2015, a fait l'objet d'une reprise à hauteur de 56 k€.
- La SARL GRAND NOBLE a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en date du 28 décembre 2016. Le boni de confusion s'élève à 164 k€.

Règles & Méthodes Comptables

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16



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

Règles & Méthodes Comptables

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

- 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 752 k€. Les retraitements liés à l'intégration fiscale ont généré un produit d'impôt de 29 k€.

- a) Abandon de créance au profit de la filiale

La société mère, STRADIM ESPACE FINANCES SA, a consenti un abandon de créance assorti d'une clause de retour à meilleure fortune à la filiale suivante :

- | | |
|----------------------|---------|
| ➤ SARL ESPACE MAISON | 50 00 € |
|----------------------|---------|

- b) Subventions au profit des filiales

La société mère, STRADIM ESPACE FINANCES SA, a consenti une subvention assortie d'une clause de retour à meilleure fortune à la filiale suivante :

- | | |
|------------------------|-----------|
| ➤ 12 AVENUE DES VOSGES | 102 € |
| ➤ SARL MC BAT | 140 000 € |
| ➤ SARL HABITAT SERVICE | 95 000 € |

- C) Restitution d'abandon de créance et subvention

La société mère, STRADIM ESPACE FINANCES SA, a constaté la restitution par les filiales :

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| ➤ ESPACE PROMOTION, de : | 60 000 € |
| ➤ HABITAT SERVICE PROMOTION, de : | 138 120 € |

- d) Comptes consolidés

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

- e) Reprise de provision

Le montant des reprises utilisées durant l'exercice s'élève à 181 772 €.

- f) Transactions avec les parties liées

Les frais d'assistance générale d'animation et d'accompagnement facturés s'élèvent pour l'année 2016 à 1 593 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 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	32 881		
TOTAL immobilisations incorporelles :	32 881		
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	8 636		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	8 636		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	30 870 771		36 630
Autres titres immobilisés	10 996		
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières :	30 881 767		36 630
TOTAL GÉNÉRAL	30 923 284		36 630

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			32 881	
TOTAL immobilisations incorporelles :			32 881	
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.			8 636	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			8 636	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		162 156	30 745 245	
Autres titres immobilisés			10 996	
Prêts et autres immo. financières				
TOTAL immobilisations financières :		162 156	30 756 241	
TOTAL GÉNÉRAL		162 156	30 797 758	

Amortissements

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

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	22 821	5 550		28 370
TOTAL immobilisations incorporelles :	22 821	5 550		28 370
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.	3 239	3 411		6 650
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	3 239	3 411		6 650
TOTAL GÉNÉRAL	26 059	8 961		35 020

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			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
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 :			
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL			

Amortissements (suite - dérogatoire)

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

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			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
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)			
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ (Col. 1+2+3)			

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	878			(878)
TOTAL immobilisations incorporelles :	878			(878)
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)	878			(878)
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ (Col. 4+5+6)				878

TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ

(878)

Provisions Inscrites au Bilan

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

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 pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	878		878	
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	878		878	

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	182 773	342 833	181 773	343 833
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	182 773	342 833	181 773	343 833

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		70 744	222 057
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	292 801		70 744	222 057

TOTAL GÉNÉRAL	476 452	342 833	253 395	565 889
----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	28 360 338	28 360 338	
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :	28 360 338	28 360 338	
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 048 176	1 048 176	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	25 522	25 522	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	13 020	13 020	
État - Divers			
Groupe et associés	280 773	280 773	
Débiteurs divers	1 500	1 500	
TOTAL de l'actif circulant :	1 368 991	1 368 991	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	16 208	16 208	

TOTAL GÉNÉRAL	29 745 537	29 745 537	
----------------------	-------------------	-------------------	--

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	532 464	532 464		
- à plus d' 1 an à l'origine	336 653	166 645	170 008	
Emprunts et dettes financières divers	8 938 212	8 938 212		
Fournisseurs et comptes rattachés	362 949	362 949		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	97 325	97 325		
Impôts sur les bénéfices	470 290	470 290		
Taxe sur la valeur ajoutée	191 558	191 558		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés	227 675	227 675		
Groupe et associés	303 992	303 992		
Autres dettes	2 713	2 713		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	11 463 831	11 293 823	170 008	
----------------------	-------------------	-------------------	----------------	--

Charges à Payer

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

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	112
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 432
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	13 500
Autres dettes	
TOTAL	323 044

Produits à Recevoir

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	13 020
TOTAL	13 020

Charges et Produits Constatés d'Avance

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	16 208	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	16 208	

Composition du Capital Social

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

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 02/01/2017, selon état du gestionnaire des titres) : 2 963 287 actions

Éléments Relevant de Plusieurs Postes du Bilan

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 15/03/17

Tenue de compte EURO

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	2 384 907		
Créances rattachées à des participations	28 355 338		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	1 048 176		
Autres créances	280 773		
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	8 995 838		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	227 675		
Autres dettes			

CHARGES FINANCIERES : 2 176 700 €

PRODUITS FINANCIERS : 5 012 315 €

Engagements Financiers

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

ENGAGEMENTS DONNÉS	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	25 941 000
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	
Autres engagements donnés :	19 773 891
Compromis signés au 31.12.2016 dans le cadre d'opérations futures	18 750 280
Cautions données au titre du financement de biens d'équipement	873 611
Cautions données pour de financement des travaux dans les agences	150 000
Cautions données dans le cadre des concours bancaires des filiales : Néant	

TOTAL

45 714 891

ENGAGEMENTS RECUS	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus :	22 504 976
Promesses de vente au profit de Stradim Espace Finances SA	21 122 000
Abandons créances & subventions assortis d'une clause de retour à meilleure fortune : - accordés au cours de l'exercice :	285 102
- accordés au cours des exercices précédents et non échus	1 097 874

TOTAL

22 504 976

Accroissements et Allègements Dettes Futures d'Impôts

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 15/03/17

Tenue de compte EURO

Taux prévisionnel d'imposition : 33,33

NATURE DES DIFFÉRENCES TEMPORAIRES	Montant
Accroissements	
Provisions règlementées :	
- amortissements dérogatoires	
- provisions pour hausse des prix	
- provisions pour fluctuation des cours	
Autres :	
Frais financiers stockés déjà déduits fiscalement : Base : 1 107 284 €	369 095
Perte fiscale SCI GRANDE ALLEE : Base : 1 793 080 €	597 693

TOTAL DES ACCROISSEMENTS

966 788

Allègements	
Provisions non déductibles l'année de leur comptabilisation :	
- pour congés payés	
- participation des salariés	
Autres :	
Provision pour pertes à terminaison réintégrée fiscalement : Base : 159 703 €	53 234
Résultat fiscal 2016 des SNC déjà soumis à l'impôt : Base : 556 571 €	185 524

TOTAL DES ALLÈGEMENTS

238 758

Déficits reportables	
Moins-values à long terme	

Dettes Garanties par des Sûretés Réelles

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

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

Rémunération Globale et par Catégorie des Dirigeants

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 15/03/17

Tenue de compte EURO

RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS	Montant
Des organes d'administration	35 000
Des organes de direction et de surveillance	767 500
TOTAL	802 500

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	2 991 184	689 630
Résultat exceptionnel (hors participation)	187 274	62 425
Résultat comptable (hors participation)	3 178 458	752 055

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 15/03/17

Tenue de compte EURO

PRODUITS EXCEPTIONNELS	Montant	Imputé au compte
LIQUIDATION, CESSION SCI SNC	10 398	775600
RESTITUTION ABANDON CREANCES OU SUBVENTIONS ACCORDES	198 120	771802
REPRISE AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	878	787250
AJUSTEMENT FNP DES SCI SNC LIQUIDEES	273 378	771800

TOTAL

482 774

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé au compte
LIQUIDATION, CESSION SCI SNC	10 398	675600
ABANDONS DE CREANCES ET SUBVENTIONS ACCORDES	285 102	671000

TOTAL

295 500

Tableau de variation des capitaux propres

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 15/03/17
Tenue de compte EURO

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	6 000 000			6 000 000
Primes liées au capital social				
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	600 000			600 000
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	10 102 306	1 003 853		11 106 159
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	1 554 215	2 426 403	1 554 215	2 426 403
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	878		878	
TOTAL	18 257 399	3 430 256	1 555 093	20 132 562

Résultats et autres éléments significatifs des 5 derniers exercices

STRADIM ESPACE FINANCES SA

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Edition du 15/03/17

Tenue de compte EURO

NATURES DES INDICATIONS	EXERCICES				
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Capital social en fin d'exercice					
Capital social	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Nombre des actions :					
- ordinaires existantes	3439760	3439760	34369760	3439760	3439760
- à dividende prioritaire existantes (sans droit de vote)					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffres d'affaires hors taxes	1 593 480	1 588 860	1 626 584	1 571 240	1 568 543
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3 276 856	1 994 993	1 030 801	2 244 054	3 815 437
Impôts sur les bénéfices	752 055	378 315	198 507	684 689	1 369 684
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	2 426 403	1 554 215	801 701	1 805 773	2 302 081
Résultat distribué	859 940	550 362	309 578	687 952	1 031 928
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,73	0,47	0,24	0,45	0,71
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	0,71	0,45	0,23	0,52	0,67
Dividende attribué à chaque action	0,25	0,16	0,09	0,2	0,3
Effectif					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	767 500	742 000	742 000	686 000	644 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales...)	213 883	205 028	205 862	195 417	185 588

Tableau des Filiales et Participations
STRADIM ESPACE FINANCES SA

ANNEXE 3 (3/3)

Période du 01/01/16 au 31/12/16

Filiales et Participations (suite et fin)	Capital	Autres Capitaux propres	QP detenue en Capital	Valeur des titres détenus Brute	Nette	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice	Prêts et avances accordées	Avals et cautions	Montant dividendes encaissés
A RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%										
SCI LES TROIS SOMMETS	2 000		99,00%	1 980	1 980	3 250	-2 011	27 601		-16 416
SCI LES VERGERS	2 000		99,00%	1 980	1 980	5 186	-13 360	137 090		-716
SCI L'ESTUAIRE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-972	6 053		-98 051
SCI L'ORCHIDEE	2 000		99,00%	1 980	1 980	999 769	7 788	274 658	830 000	-18 673
SCI LOUISIANE	1 524		99,00%	1 509	1 509	7 384	33 708			4 792
SCI MEDICIS	2 000		99,00%	1 980	1 980		28 826			23 036
SCI NEUVE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-2 769			50 232
SCI NOUVEAU MONDE	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 508 723	-315 284	200 549	1 380 000	-115 686
SCI ODYSSEE	1 524		99,00%	1 509	1 509		-2 641			-2 126
SCI PARC VENDOME	2 000		99,00%	1 980	1 980	2 309 075	192 083	272 038		-1 845
SCI PECHEUR	2 000		99,00%	1 980	1 980		-381			454
SCI PEUPLIERS	2 000		99,00%	1 980	1 980		-7 316	37 854		
SCI PINSAGUEL	2 000		99,00%	1 980	1 980			153 577		37 024
SCI PLEIN CIEL	2 000		99,00%	1 980	1 980	2 962 064	189 056	813 250		122 519
SCI POETE	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 227 648	-44 023	98 709	500 000	-24 058
SCI RIVES DE LA MODER	2 000		99,00%	1 980	1 980		93 050			110 401
SCI ROYAL	2 000		99,00%	1 980	1 980		-1 698			-77 588
SCI SAINT ANDRE	2 000		99,00%	1 980	1 980	108 306	-12 571	252 299	500 000	-28 323
SCI SCHLOSSMATT	2 000		99,00%	1 980	1 980			3 331		12 997
SCI SQUARE CHÂTEAU	1 524		99,00%	1 509	1 509	375	19 715			32 417
SCI STRADIM SIEGE	2 000		95,00%	1 900	1 900	374 277	4 023	187 976		6 646
SCI STRASBOURG	2 000		99,00%	1 980	1 980		-381	454		
SCI SUD	2 000		99,00%	1 980	1 980		-381	454		
SCI SUD OUEST	2 000		99,00%	1 980	1 980		-1 178	40 562		
SCI THIBAUT	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 831 797	83 208	410 279		-32 353
SCI TROYES SIEGE	2 000		99,00%	1 980	1 980	121 756	25 166	54 689		27 752
SCI VERTE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-2 872	3 671		
SCI VILLA DU SQUARE	1 524		99,00%	1 509	1 509			1 499		3 984
SCI VILLA DU SUD	2 000		99,00%	1 980	1 980					49 538
SCI VIGNE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-363	360		
SCI VILLE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-381	454		
SCI VOSGES	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 375 306	6 685			94 074
SNC BELLEVUE	2 000		99,00%	1 980	1 980	3 842 225	-294 437	666 728	1 400 000	-48 047
SNC CAMPAGNE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-457	537		
SNC DU LION	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 282 679	172 767	129 119		-20 688
SNC FROMENTINE	2 000		99,00%	1 980	1 980	77 257	33 062			-7 153
SNC GRES DES VOSGES	2 000		99,00%	1 980	1 980		55 381			2 168
SNC JOFFRE	2 000		99,00%	1 980	1 980	134 567	23 108		195 000	10 216
SNC LA CLAIRIERE	2 000		99,00%	1 980	1 980	83	14 651			4 751
SNC LE COTEAU	1 524		99,00%	1 509	1 509	3 040 019	177 732			13 985
SNC LES CHASSEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980	9 194	-27 870			655
SNC LES FLEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 310 672	34 029	308 864	1 625 000	-48 998
SNC PENSEE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-457	537		
SNC LES PORTES DE TROYES	2 000		99,00%	1 980	1 980		42 317			70
SNC LES POTIERS	2 000		99,00%	1 980	1 980	250	-966			81
SNC REMPARTS	2 000		99,00%	1 980	1 980		-18 068			5 400
SNC VILLAGE	2 000		99,00%	1 980	1 980	686 421	9 151	59 678		-40 989
B RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DETENUES DE 10% à 50%										
SCI LA GRANDE ALLEE	2 000	1 495	49,00%	980	980	19 039 292	793 274			-25 172
SCCV SCHILLIK	1 000		49,00%	490	490		-30 543	128 142		
SCI LAC (ex LA HOUBLONNIERE)	2 000		49,00%	980	980	1 570 937	1 782	325 366		-87 706



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

Hans
& associés
Hans et 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 2016
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 31 pages
Référence : FP-172-021



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

Hans
& associés
Hans et 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 2016

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 2016, 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 2016 s'établit à 2 162 851 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) Titres 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 vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Schiltigheim, le 25 avril 2017

KPMG Audit

Hans et Associés Audit


Frédéric Piquet
Associé


V. I
Vincent Roeck
Associé



Les Terrasses du Mont *Obernai*

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