

Stradim[®]



Comptes Sociaux au 31 décembre 2018

Stradim[®]



SA STRADIM ESPACE FINANCES

3 RUE PEGASE, ZONE AEROPARC DE STRASBOURG

67960 Entzheim

SIRET: 35368346900038

COMPTES SOCIAUX

au 31 décembre 2018

SA STRADIM ESPACE FINANCES

Sommaire : Comptes sociaux au 31/12/2018

Etats de Gestion

Bilan Actif (Système de Base)	1
Bilan Passif (Système de Base)	2
Compte de résultat	3

Généralités

Principes, règles et méthodes comptables	5
Faits marquants	8

Notes sur le bilan

Immobilisations	9
Amortissements	10
Provisions	11
Echéances des créances	12
Etat des échéances des dettes	13
Charges à payer	14
Produits à recevoir	15
Charges constatées d'avance	16
Produits constatés d'avance	17
Variation des capitaux propres	18
Composition du capital social	19
Entreprises liées et participations	20

Notes sur le resultat

Résultat exceptionnel	21
Charges exceptionnelles	22
Produits exceptionnels	23
Repartition montant IS	24
Variations des impôts différés ou latents	25

Autres informations

Rémunérations des dirigeants	27
Engagements Hors-bilan	28
Société consolidante	29
Intégration fiscale	30

Tableau des filiales et participations

BILAN ACTIF

(En euros)	Note	31/12/2018		31/12/2017
		Brut	Amortissements, provisions	Net
				Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Immobilisations incorporelles		34 631	33 191	1 441
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires		34 631	33 191	1 441
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles		8 636	8 636	
Terrains				
Constructions				
Installations techniques				
Autres immobilisations corporelles		8 636	8 636	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)		38 134 891	171 352	37 963 539
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		2 421 078	171 352	2 249 726
Créances rattachées à des participations		35 702 817		35 702 817
Autres titres immobilisés		10 996		10 996
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE (TOTAL II)		38 178 158	213 178	37 964 980
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)		1 756 656		1 756 656
Clients et comptes rattachés		1 523 610		1 523 610
Autres créances		233 046		233 046
Capital souscrit appelé non versé				
Divers		8 113		8 113
Valeurs mobilières de placement (4)				
Disponibilités (5)		8 113		8 113
ACTIF CIRCULANT		1 764 769		1 764 769
Charges constatées d'avance (3)		11 243		11 243
TOTAL III		1 776 012		1 776 012
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL ACTIF		39 954 170	213 178	39 740 992

(1) Dont droit au bail (net)

(2) Dont part à moins d'un an (brut)

(3) Dont part à plus d'un an (brut)

(4) Dont actions propres (brut)

(5) Dont instruments de trésorerie (brut)

BILAN PASSIF

(En euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
Capital		12 000 000	12 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecarts de réévaluation (1)			
Réserves :			
Réserve légale		1 200 000	600 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		7 815 699	6 672 622
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		2 305 943	2 671 813
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES (TOTAL I)		23 321 643	21 944 434
Emissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES (TOTAL II)			
Provisions pour risques		242 651	1 030 482
Provisions pour charges			
PROVISIONS (TOTAL III)		242 651	1 030 482
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		635 736	1 034 695
Emprunts et dettes financières divers (3)		12 974 074	12 856 237
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 053 967	989 572
Dettes fiscales et sociales		1 241 325	581 755
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		269 617	265 766
Autres dettes (4)		1 980	2 970
DETTES (5)		16 176 699	15 730 994
Produits constatés d'avance (5)			
TOTAL IV		16 176 699	15 730 994
Ecarts de conversion Passif			
TOTAL PASSIF		39 740 992	38 705 910

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat

(En euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		1 863 960	1 658 160
Montant net du chiffre d'affaires		1 863 960	1 658 160
<i>dont à l'exportation :</i>			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			4 000
Autres produits		218	3 884
PRODUITS D'EXPLOITATION (TOTAL I)		1 864 178	1 666 044
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes (3)		676 901	552 969
Impôts, taxes et versements assimilés		63 202	15 998
Salaires et traitements		835 800	786 100
Charges sociales		259 370	218 951
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		719	6 087
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions			
Pour risques et charges : dotations aux provisions			2 000
Autres charges		35 007	35 007
CHARGES D'EXPLOITATION (TOTAL II)		1 870 999	1 617 112
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		(6 821)	48 932
Opérations en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
Produits financiers			
Produits financiers de participations (4)		6 847 951	7 206 655
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (4)			
Autres intérêts et produits assimilés (4)		36 532	52 751
Reprises sur provisions et transferts de charges		1 052 583	411 937
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat (suite)

(En euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS FINANCIERS (TOTAL V)		7 937 066	7 671 342
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		287 151	1 027 482
Intérêts et charges assimilées (5)		3 607 954	3 246 830
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES (TOTAL VI)		3 895 105	4 274 312
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)		4 041 961	3 397 031
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (1 + 2 + III - IV)		4 035 139	3 445 963
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			133 508
Produits exceptionnels sur opérations en capital		76 949	17 307
Reprises sur provisions et transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS (TOTAL VII)		76 949	150 815
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		123 286	325 133
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		28 849	14 691
Dotations aux amortissements et aux provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES (TOTAL VIII)		152 135	339 823
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		(75 186)	(189 009)
Participation des salariés aux résultats (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)		1 654 010	585 142
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		9 878 193	9 488 202
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		7 572 249	6 816 389
5. RESULTAT (bénéfice ou perte)		2 305 943	2 671 813
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) Dont redevances de crédit-bail mobilier			
(3) Dont redevances de crédit-bail immobilier			
(4) Dont produits concernant les entreprises liées		6 884 318	
(5) Dont intérêts concernant les entreprises liées		3 556 013	

REGLES ET METHODES COMPTABLES

PRINCIPES GENERAUX

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, modifié par le règlement ANC 2016-07 du 04/11/2016.

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 2018, d'une durée de douze mois, couvre la période du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

ACTIFS IMMOBILISES

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.

Immobilisations Corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production. L'amortissement pratiqué, qu'il soit linéaire ou dégressif, est équivalent à un amortissement calculé sur la durée d'utilisation réelle du bien.

Les durées moyennes d'amortissement retenues pour les principaux types d'immobilisations sont les suivantes :

Matériel de bureau : 3 à 5 ans

Titres 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 à un multiple des cash-flows historiques nets des dettes financières.

Une reprise de la provision pour dépréciation des titres MC BAT a été constatée au 31 décembre 2018 pour 25 k€, ramenant la provision des titres de participation de la société MC BAT à 80 k€.

La provision pour dépréciation des titres de la SARL HSP de 44 k€, existante au 31 décembre 2017 est maintenue au 31 décembre 2018.

Une provision pour dépréciation des titres de la SARL ESPACE MAISON a été constatée pour 47 k€ au 31 décembre 2018.

Autres titres immobilisés et valeurs mobilières de Placement

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.

CLIENTS ET AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

Créances Clients et Comptes Rattachés

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.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

INFORMATIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RESULTATS DES SCI ET DES SNC, RESULTATS COMPTABILISES EN RESULTAT 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 sont retraités 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 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.

EVENEMENTS POSTERIEUR A LA CLOTURE

Néant

FAITS MARQUANTS

• AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

Abandon de créance au profit des filiales

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

- SARL HABITAT SERVICE PROMOTION 120 000 €

Reprise de provision

Le montant des reprises utilisées durant l'exercice s'élève à 1 027 482 €.

Transactions avec les parties liées

Les frais d'assistance générale d'animation et d'accompagnement facturés s'élèvent pour l'année 2018 à 1 864 k€

INFORMATION BOURSIERE

STRADIM : première société alsacienne cotée sur le marché Euronext Growth.

Le 6 juillet 2007, STRADIM a transféré sa cotation du marché libre sur Euronext Growth 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.

ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations

(En euros)	Ouverture 01/01/2018	Augmentations		Diminutions		Clôture 31/12/2018
		Réévaluations / Mise en équivalence	Entrées / Virement poste à poste	Virement poste à poste	Sorties	
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	32 881		1 750			34 631
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	32 881		1 750			34 631
Terrains						
Constructions						
dont :						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Installations générales, agencements, aménagements des constructions						
Installations techniques, matériels et outillage						
Installations générales, agencements, aménagements divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique, mobilier	8 636					8 636
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 636					8 636
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations	35 851 338		2 300 386		27 829	38 123 895
Autres titres immobilisés	10 996					10 996
Prêts et autres immobilisations financières						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	35 862 334		2 300 386		27 829	38 134 891
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	35 903 851		2 302 136		27 829	38 178 158

AMORTISSEMENTS

Amortissements

(En euros)	Ouverture	Augmentations	Diminutions		Clôture
	01/01/2018		Cessions, Rebuts	Reprises	31/12/2018
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets et droits similaires	32 472	719			33 191
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	32 472	719			33 191
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériels et outillage					
Installations générales, agencements, aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier	8 636				8 636
Emballages récupérables et divers					
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 636				8 636
TOTAL DES AMORTISSEMENTS	41 107	719			41 826

PROVISIONS

Provisions inscrites au bilan

(En euros)	Ouverture 01/01/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Clôture 31/12/2018
Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour implantations à l'étranger avant le 1.1.1992				
Provisions pour implantations à l'étranger après le 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	1 030 482	239 651	1 027 482	242 651
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 030 482	239 651	1 027 482	242 651
Dépréciation des immobilisations incorporelles				
Dépréciation des immobilisations corporelles				
Dépréciation des immobilisations financières	148 953	47 500	25 101	171 352
- Titres mis en équivalence				
- Titres de participation	148 953	47 500	25 101	171 352
- Autres immobilisations financières				
Dépréciation des stocks et en cours				
Dépréciation des comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	148 953	47 500	25 101	171 352
TOTAL DES PROVISIONS	1 179 435	287 151	1 052 583	414 002
Impact sur Résultat d'exploitation				
Impact sur Résultat financier		287 151	1 052 583	
Impact sur Résultat exceptionnel				
TOTAL		287 151	1 052 583	

ETAT DES CREANCES

Etat des échéances des créances

(En euros)	31/12/2018		
	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	35 702 817	35 702 817	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE	35 702 817	35 702 817	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 523 610	1 523 610	
Créance représentative de titres prêtés ou remis en garanties			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéficiaires			
Taxe sur la valeur ajoutée	41 202	41 202	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers (état)			
Groupe et associés (3)	135 297	135 297	
Débiteurs divers	56 547	56 547	
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT	1 756 656	1 756 656	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	11 243	11 243	
TOTAL DES CREANCES	37 470 717	37 470 717	

(1) Prêts accordés au cours de l'exercice :

(2) Prêts récupérés au cours de l'exercice :

(3) Prêts et avances consentis aux associés :

L'état des échéances des créances ne comprend pas les avances et acomptes versés sur les commandes en cours.

ETAT DES DETTES

État des échéances des dettes

(En euros)	31/12/2018			
	Montant brut	A 1 an au plus	> 1 an et 5 ans au plus	> 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) et (2) :				
à 1 an au maximum à l'origine	635 736	635 736		
à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (1) et (3)	12 534 066	12 534 066		
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	13 169 802	13 169 802		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 053 967	1 053 967		
Dettes fiscales et sociales :				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	94 997	94 997		
Impôts sur les bénéfices	739 163	739 163		
Taxe sur la valeur ajoutée	382 806	382 806		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et versements assimilés	24 359	24 359		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	269 617	269 617		
Groupe et associés	440 007	440 007		
Autres dettes	1 980	1 980		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
DETTES D'EXPLOITATION ET HORS EXPLOITATION	3 006 896	3 006 896		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE				
TOTAL DES DETTES	16 176 699	16 176 699		

(1) Emprunts souscrits en cours de l'exercice :

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice : 170 008

(2) à 2 ans au maximum à l'origine : 635 736 635 736

(2) à plus de 2 ans à l'origine :

(3) Dont dettes envers les associés :

L'état des échéances des dettes ne comprend pas les avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

CHARGES A PAYER

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan:

(En euros)	Montant au 31/12/2018
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	16 000
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	16 000
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et Comptes rattachés	1 020 413
DETTES FISCALES ET SOCIALES	50 359
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	26 000
Etat et autres collectivités publiques	24 359
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 086 772

PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan :

(En euros)	Montant au 31/12/2018
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
AUTRES CREANCES	
Fournisseurs - avoirs à recevoir	
Personnel et comptes rattachés - produits à recevoir	
Organismes sociaux - produits à recevoir	
Etat - produits à recevoir	
Associés - intérêts courus	
Divers - produits à recevoir	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	

NEANT

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Charges constatées d'avance

(En euros)	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
CHARGES D'EXPLOITATION	11 243	2 025
INFORMATIQUE	11 243	2 025
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	11 243	2 025

Les charges constatées d'avance enregistrent les charges comptabilisées pendant l'exercice mais relatifs à un exercice ultérieur

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits constatés d'avance

(En euros)	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Produits d'exploitation		
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		

Les produits constatés d'avance enregistrent les produits comptabilisés pendant l'exercice mais relatifs à un exercice ultérieur

NEANT

CAPITAUX PROPRES

Variation des capitaux propres

(En euros)	Au 31/12/2017	Variation de capital	Affectation du résultat 2017	Résultat de l'exercice	Autres variations	Au 31/12/2018
Capital social	12 000 000					12 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport						
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	600 000		600 000			1 200 000
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves	6 672 622		1 143 077			7 815 699
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	2 671 813		(2 671 813)	2 305 943		2 305 943
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL CAPITAUX PROPRES	21 944 434		(928 735)	2 305 943		23 321 643

CAPITAUX PROPRES

Clôture au : 31/12/2018

Composition du capital social

Catégorie de titres	Nombre de titres			A la clôture de l'exercice	Valeur nominale
	A l'ouverture de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice		
Actions ordinaires	3 439 760			3 439 760	3.49
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissement					

Nombre d'actions à droit de vote double (en date du 2/1/2019, selon état du gestionnaire des titres) 2 950 417 actions.

Nombre total de voix : 5 901 036

ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS

Éléments concernant les entreprises liées et participations

(En euros)	Au 31/12/2018		
	Entreprises liées	Participations	Total
Avances et acomptes sur immobilisations			
Participations	2 421 078		2 421 078
Créances rattachées à des participations	35 697 817		35 697 817
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)			
Créances clients et comptes rattachés	1 523 610		1 523 610
Autres créances	135 297		135 297
Capital souscrit appelé non versé			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	12 588 655		12 588 655
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	245		245
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	269 617		269 617
Autres dettes			
<hr/>			
Produits de participation	7 936 901		7 936 901
Autres produits financiers			
Charges financières	3 843 164		3 843 164

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Résultat exceptionnel

(En euros)	31/12/2018	31/12/2017
	Résultat	Résultat
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	(123 286)	(191 625)
Résultat sur exercices antérieurs		
Résultat de cessions d'éléments d'actif	48 100	2 616
Résultat sur autres éléments exceptionnels		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL HORS DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS	(75 186)	(189 009)
Dépréciations exceptionnelles		
Transferts de charges exceptionnelles		
DÉPRÉCIATIONS EXCEPTIONNELLES		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL	(75 186)	(189 009)

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Détail des charges exceptionnelles

(En euros)	Montant au 31/12/2018
AUTRES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 286
CESSION IMMOBILISATIONS FINANCIERES	28 849
ABANDONS DE CREANCES/SUBVENTIONS ACCORDEES	120 000
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	152 135

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Détail des produits exceptionnels

(En euros)	Montant au 31/12/2018
CESSION IMMOBILISATIONS FINANCIERES	76 949
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	76 949

NOTE.

REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Clôture au : 31/12/2018

Répartition du montant global des impôts sur les bénéfices

(En euros)	Résultat avant impôt	Impôt Taux	Impôt Théorique	Impôt Dû	Résultat net Théorique	Résultat net Comptable
Résultat courant	4 035 139			1 654 010	4 035 139	2 381 129
Résultat exceptionnel à court terme	(75 186)				(75 186)	(75 186)
Résultat exceptionnel à long terme						
Différences permanentes						
Différences temporaires						
TOTAL	3 959 953			1 654 010	3 959 953	2 305 943

IMPOTS DIFFERES OU LATENTS

Variations des impôts différés ou latents

(En euros)	Base d'impôts au 31/12/2017		Variations		Base d'impôts au 31/12/2018		dont Base d'impôts ventilée suivant le taux à		Impôt différé ou latent
	Actif	Passif	Actif	Passif	Actif	Passif	28.00%	31.00%	
DECALAGES CERTAINS OU EVENTUELS									
Provisions réglementées									
Subventions d'investissement									
Charges non déductibles temporairement									
Produits non taxables temporairement									
Charges déduites (ou produits imposés) fiscalement et non encore comptabilisés									
ELEMENTS A IMPUTER									
Déficits reportables fiscalement									
Moins-values à long terme									
AUTRES			661 261		661 261		(661 261)		(185 153)
Prov pour pertes à terminaison réintégrée			167 017		167 017		(167 017)		(46 765)
Résultat fiscal 2018 des SNC déjà taxé :			494 244		494 244		(494 244)		(138 388)
ELEMENTS DE TAXATION EVENTUELLE									
Plus-values sur éléments d'actif non amortissables apportés lors d'une fusion									
Réserve spéciale des plus-values à long terme									
Réserve spéciale des profits de construction									
AUTRES			2 513 655		2 513 655		167 017	2 346 638	774 223
Opération mise en équivalence, méthode à l'avancement :			1 437 978		1 437 978			1 437 978	445 773
Frais financiers stockés			1 075 677		1 075 677		167 017	908 660	328 449
et déduits fiscalement :									
TOTAL			661 261	2 513 655	661 261	2 513 655	(494 244)	2 346 638	589 069

La situation fiscale différée résulte des décalages dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable de produits et de charges. Selon la nature des décalages, l'effet de ces impôts différés sera d'alléger ou d'accroître la charge future d'impôt.

REMUNERATIONS DES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Montants des rémunérations et avantages dus et versés aux dirigeants

(En euros)	Clôture 31/12/2018		Clôture 31/12/2017	
	Versés	Acquis/Dus	Versés	Acquis/Dus
Des organes d'administration				
<i>Rémunération fixe</i>				
<i>Rémunération variable</i>				
<i>Rémunération exceptionnelle</i>				
<i>Avantages en nature</i>				
<i>Jetons de présence</i>	35 000			
<i>Souscription d'actions et actions gratuites accordées</i>				
SOUS TOTAL Des organes d'administration	35 000			
Des organes de direction et de surveillance				
<i>Rémunération fixe</i>	835 800			
<i>Rémunération variable</i>				
<i>Rémunération exceptionnelle</i>				
<i>Avantages en nature</i>				
<i>Jetons de présence</i>				
<i>Souscription d'actions et actions gratuites accordées</i>				
SOUS TOTAL Des organes de direction et de surveillance	835 800			
TOTAL	870 800			

ENGAGEMENTS HORS-BILAN

Engagements Hors-Bilan

Les engagements hors-bilan de la société se décomposent comme suit :

(En euros)	Filiales et participations	Autres entreprises liées	Tiers	Total au 31/12/2018	Total au 31/12/2017
Cautions de contre-garantie sur marchés					
Gages, nantissements, hypothèques et sûretés réelles					
Avals, cautions et garantie donnés					
Garanties de passif					
Autres engagements donnés					
Compromis signés au 31.12.18 (opérat.futures)			11 857 850	11 857 850	
Cautions données financement de biens d'équipement			490 815	490 815	
Cautions données opérations immob en cours			16 381 500	16 381 500	
ENGAGEMENTS DONNES			28 730 165	28 730 165	
Avals, cautions et garantie reçues					
Créances assorties de garantie					
Abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune:					
- accordés au cours de l'exercice :	120 000			120 000	
- accordés exercices précédents non échus :	511 282			511 282	
Promesses de vente au profit de Stradim					
Espace Finances :			28 067 940	28 067 940	
ENGAGEMENTS REÇUS	631 282		28 067 940	28 699 222	
ENGAGEMENTS RECIPROQUES					
TOTAL DES ENGAGEMENTS	631 282		56 798 105	57 429 387	

SOCIETES CONSOLIDANTES

Clôture au : 31/12/2018

Identités des sociétés consolidantes

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

INTEGRATION FISCALE

Clôture au : 31/12/2018

Intégration fiscale

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

- ESPACE PROMOTION SAS
- ESPACE PARTICIPATIONS SARL
- ESPACE MAISON SARL
- SCI 12 AVENUE DES VOSGES
- ESPACE FONCIER SARL
- HABITAT SERVICE SARL
- HABITAT SERVICE PROMOTION 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.

Au 31/12/2018, les retraitements liés à l'intégration fiscale ont généré une réduction de l'impôt global du groupe de 83 k€.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau des filiales et participations

Détail sur pages suivantes (ANNEXE 3)

**Tableau des Filiales et Participations
STRADIM ESPACE FINANCES SA**

ANNEXE 3 (5/5)

Période du 01/01/18 au 31/12/18

Filiales et Participations	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%									
SNC LES CHASSEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980	125 938	48 583			7 080
SNC LES FLEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980	530 569	28 677	317 130		-25 559
SNC LES POTIERS	2 000		99,00%	1 980	1 980		-1 151	8 237		27 486
SNC PENSEE	2 000		99,00%	1 980	1 980	19 215	-54 364	552 801		-66 074
SNC REMPARTS	2 000		99,00%	1 980	1 980	177 705	-47 608	507 374		-715 783
SNC VILLAGE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-7 432	27 745		7 350
B	RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DETENUES DE 10% à 50%									
SCI LAC	2 000		49,00%	980	980	10 870 597	1 334 486			401 983
SCI LA GRANDE ALLEE	2 000	1 495	49,00%	980	980	5 292 332	1 460 654	747 076		1 599 097
SCCV SCHILLIK	1 000		49,00%	490	490	4 217 885	434 224	96 491		-19 380
SCCV SARCELLES 8 MAI 1945	1 000		49,00%	490	490	3 080 123	55 124	86 664		
SCCV SARCELLES MONTFLEURY	1 000		49,00%	490	490	0	-74 023	2 003		
SCI STRASBOURG-STARLETTE QUAI VAUBA	1 000		49,00%	490	490	0	-176			



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



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 2018
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 43 pages
Référence : FP-192-020



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



Hans et Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim

Stradim - Espace Finances S.A.

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Stradim – Espace Finances S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2018 s'établit à 2 249 726 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 – 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.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires

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 autres documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

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 du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels 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 annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

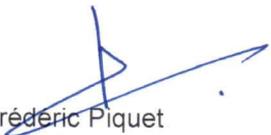
Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les commissaires aux comptes

Schiltigheim, le 23 avril 2019

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Frédéric Piquet
Associé

Schiltigheim, le 23 avril 2019

Hans et Associés Audit




Vincent Roeck
Associé



Résidence Parc de l'Europe STRASBOURG - ROBERTSAU

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