



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 2020
Stradim - Espace Finances S.A.
3, rue Pégase - 67960 Entzheim
Ce rapport contient 38 pages
Référence : FP-212-015



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 2020

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

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Stradim - Espace Finances S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 2020 s'établit à 2 411 647 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 et créances rattachées » 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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

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.441-6 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 :

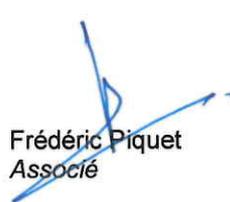
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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 28 avril 2021

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Frédéric Piquet
Associé

Schiltigheim, le 28 avril 2021

Hans et Associés Audit



Vincent Roek
Associé

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	34 631	34 357	274	857
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	8 636	8 636		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2 478 488	66 841	2 411 647	2 281 406
Créances rattachées à des participations	46 907 082		46 907 082	40 201 035
Autres titres immobilisés	15 116		15 116	10 996
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	49 443 953	109 834	49 334 119	42 494 294
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 318 020		1 318 020	494 189
Autres créances	762 045		762 045	442 744
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	1 002		1 002	3 152
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	23 724		23 724	950
ACTIF CIRCULANT	2 104 790		2 104 790	941 036
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	51 548 744	109 834	51 438 910	43 435 329

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel (dont versé : 12 000 000)	12 000 000	12 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	1 200 000	1 200 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	11 216 743	9 192 907
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 542 945	2 023 835
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	26 959 688	24 416 743
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 026 197	206 309
Provisions pour charges		
PROVISIONS	1 026 197	206 309
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 276 622	1 615 876
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	12 720 624	14 871 502
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 316 035	1 037 425
Dettes fiscales et sociales	678 927	492 870
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	326 527	300 317
Autres dettes	134 289	494 289
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	23 453 025	18 812 277
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	51 438 910	43 435 329

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 900 155		1 900 155	1 829 230
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 900 155		1 900 155	1 829 230
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				3 257
Autres produits			47 821	23 407
PRODUITS D'EXPLOITATION			1 947 976	1 855 894
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			374 162	316 955
Impôts, taxes et versements assimilés			72 539	57 820
Salaires et traitements			928 200	852 600
Charges sociales			259 132	240 068
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			583	583
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			39 308	35 003
CHARGES D'EXPLOITATION			1 673 924	1 503 029
RESULTAT D'EXPLOITATION			274 052	352 865
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			7 142 035	7 162 346
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			23 672	63 296
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			310 820	239 651
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			7 476 527	7 465 292
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			1 026 197	206 309
Intérêts et charges assimilées			3 774 557	4 010 431
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			4 800 753	4 216 740
RESULTAT FINANCIER			2 675 774	3 248 552
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			2 949 826	3 601 417

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	305 000	165 282
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 077 894	5 940
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 382 894	171 222
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	501 200	252 762
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 889	5 940
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	514 089	258 702
RESULTAT EXCEPTIONNEL	868 804	-87 480
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	1 275 685	1 490 102
TOTAL DES PRODUITS	10 807 397	9 492 408
TOTAL DES CHARGES	8 264 451	7 468 573
BENEFICE OU PERTE	2 542 945	2 023 835

Annexes

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 2020, d'une durée de douze mois, couvre la période du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020.

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.

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 ET CREANCES RATTACHEES

Les titres de participation sont comptabilisées 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.

- la provision pour dépréciation des titres MC BAT de 80 k€ existante au 31.12.2019 a été reprise à hauteur de 13 k€ et s'élève au 31.12.2020 à 67 k€ ;
- la provision pour dépréciation des titres de la SARL HSP de 44 k€, existante au 31 décembre 2019 a fait l'objet d'une reprise intégrale au 31.12.2020 ;
- la provision pour dépréciation des titres de la SARL ESPACE MAISON de 47 k€, existante au 31 décembre 2019, a fait l'objet d'une reprise intégrale au 31 décembre 2020.

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.

AUTRES TITRES IMMOBILISES ET VALEURS MOBILIERES 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 :

- 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

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 POSTERIEURS A LA CLOTURE :

Néant

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 | - HABITAT SERVICE PROMOTION SARL |
| - SCI 12 AVENUE DES VOSGES | - 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 31.12.2020, les retraitements liés à l'intégration fiscale n'ont généré ni charge ni produit d'impôt.

- **Octroi d'un prêt garanti par l'Etat**

Un prêt garanti par l'Etat d'un montant de 6 250 000 € a été débloqué en date du 12/05/20 au profit de la société STRADIM ESPACE FINANCES SA.

- **Crise sanitaire**

La crise sanitaire liée au covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 ont impacté notre activité sur l'année 2020.

Les résultats des opérations immobilières sont reconnus selon la méthode de l'avancement. Le retard pris sur l'avancement n'a pas pu être chiffré. Il représente plus un décalage dans le temps qu'une perte immédiate.

Pour faire face au confinement imposé du 17 mars au 11 mai 2020, les filiales du groupe ont bénéficié, dans le cadre du chômage partiel, d'une prise en charge par l'Etat de l'activité partielle

Ni le coût de la mise en place du protocole sanitaire, ni la perte d'efficacité liée au télétravail partiel ou à la perte des heures travaillées n'ont pu être chiffrés.

Notre société a bénéficié des reports d'échéances de cotisations sociales et de l'impôt sur les sociétés, intégralement remboursés au 30 juin 2020.

Nos partenaires financiers ont débloqué, le 12/05/2020, 6.25 millions d'euros de Prêts Garantis par l'Etat dont le remboursement s'étalera sur 5 ans à compter de 2022.

Notre activité n'est plus concernée par les fermetures administratives de commerce non essentiels.

La direction générale de la société surveille l'évolution de l'épidémie et applique toutes les mesures requises pour protéger ses collaborateurs, clients et partenaires, participant ainsi à l'effort mondial visant à limiter la propagation du virus. La société a engagé toutes

les mesures de prévention sanitaire pour poursuivre ses activités.

- **Abandon de créance au profit d'une filiale**

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

SARL ESPACE MAISON 500 000 €

- **Restitution d'abandon de créance et subvention**

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

- HABITAT SERVICE PROMOTION de : 120 000 €
- MC BAT, de : 185 000 €

- **Reprise de provision**

Le montant des reprises utilisées durant l'exercice s'élève à 206 309 €.

- **Transactions avec les parties liées**

Les frais d'assistance générale d'animation et d'accompagnement facturés s'élèvent pour l'année 2020 à 1 900 k€

- **Cession titre de société**

La cession de 480 titres de la SCI STRASBOURG STARLETTE a généré un profit de 1 065 k€ avant impôt.

- **Impôts différés ou latents (calculés au taux de 28%)**

Impôts différés Actifs : 443 k€

Pertes à terminaison de 337 k€ constatées mais non déduites fiscalement générant un impôt de 94 k€ ;

Résultats fiscaux des Sci et Snc d'une base de 1 245 k€ dont l'impôt a été payé en 2020 et s'élevant à 349 k€ ;

Impôts différés Passifs : 376 k€

Impact fiscal des frais financiers stockés et déjà déduits fiscalement l'année d'engagement, soit un impôt de 367 k€

Impact fiscal des résultats des SCI mises en équivalence déterminées à l'achèvement, impôt de 9 k€

- **Comptes consolidés**

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

INFORMATION BOURSIERE ET COMPOSITION DU CAPITAL

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.

Le capital social de 12 000 000 € est composé de 3 439 760 actions d'une valeur nominale de 3.49 €.

Nombre d'actions à droit de vote double (en date du 4/1/2021 selon état du gestionnaire des titres) : 2 922 403

Nombre total de voix : 5 855 374

Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	34 631		
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	8 636		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 636		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	42 653 793		6 743 667
Autres titres immobilisés	10 996		5 120
Prêts et autres immobilisations financières			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	42 664 789		6 748 787
TOTAL GENERAL	42 708 055		6 748 787

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			34 631	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			8 636	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			8 636	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		11 889	49 385 570	
Autres titres immobilisés		1 000	15 116	
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		12 889	49 400 686	
TOTAL GENERAL		12 889	49 443 953	

Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT				
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	33 774	583		34 357
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	8 636			8 636
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 636			8 636
TOTAL GENERAL	42 410	583		42 993

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
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, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	206 309	1 026 197	206 309	1 026 197
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	206 309	1 026 197	206 309	1 026 197
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	171 352		104 511	66 841
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients				
Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS	171 352		104 511	66 841
TOTAL GENERAL	377 661	1 026 197	310 820	1 093 038
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières		1 026 197	310 820	
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	46 907 082	46 907 082	
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 318 020	1 318 020	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	34 049	34 049	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	723 766	723 766	
Débiteurs divers	4 230	4 230	
Charges constatées d'avance	23 724	23 724	
TOTAL GENERAL	49 010 871	49 010 871	

Montant des prêts accordés en cours d'exercice
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice
Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 009 435	2 009 435		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	6 267 188	17 188	6 250 000	
Emprunts et dettes financières divers	12 720 624	12 720 624		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 316 035	1 316 035		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	75 510	75 510		
Etat : impôt sur les bénéfices	324 539	324 539		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	227 437	227 437		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	51 442	51 442		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	326 527	326 527		
Groupe et associés	132 309	132 309		
Autres dettes	1 980	1 980		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	23 453 025	17 203 025	6 250 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 267 188			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Libellé	31/12/2020
CHARGES A PAYER	
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	17 188
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	1 245 482
DETTES FISCALES ET SOCIALES	
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	6 786
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	
TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	37 150
TOTAL CHARGES A PAYER	1 306 606

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
486000	Charges constatées d'avance	23 724	950	22 773
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		23 724	950	22 773

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019	Ecart
PRODUITS A RECEVOIR				
CREANCES RATTACH.A PARTICIPATIONS				
TOTAL CREANCES RATTACH.A PARTICIPATIONS		1 477 626	1 645 980	-168 355
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES			108 125	-108 125
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		1 477 626	1 754 106	-276 480

Engagements financiers donnés et reçus

Engagements donnés						
Catégories d'engagements	Total	Au profit de				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
cautions biens d'équipement	201 815		201 815			
Cautions financement opérations immobilières	26 062 150		26 062 150			
Compromis signés au 31.12.2020 Opérations futures	31 920 888					31 920 888
TOTAL	58 184 853		26 263 965			31 920 888

Engagements reçus						
Catégories d'engagements	Total	Accordés par				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Subventions ou abaondons de créance avec clause de retour à meilleure fortune :						
- de l'exercice :	500 000		500 000			
- exercices antérieurs non échus :	250 000		250 000			
Promesses de vente au profit de Stradim Espace Finances :	46 036 720					46 036 720
TOTAL	46 786 720		750 000			46 036 720

Engagements réciproques						
Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
TOTAL						

Rémunération des dirigeants

Rubriques	Total dirigeants	Organes		
		Administration	Direction	Surveillance
Engagements financiers				
Engagements de retraite				
Avances et crédits alloués				
Rémunérations allouées	928 200	35 000		

Conditions de prêts consentis au cours de l'exercice :

Remboursements opérés pendant l'exercice :

Variation des capitaux propres

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		24 416 743
Distributions sur résultats antérieurs		
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		24 416 743
Variations en cours d'exercice		En plus
	En moins	
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		2 023 835
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		
Autres variations		
Résultat de l'exercice	2 023 835	2 542 945
	SOLDE	2 542 945
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition		26 959 688

Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	3 439 760			3,49
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital	% détenu
la société STRADIM ESPACE FINANCES établit des comptes consolidés au titre de SOCIETE MERE du Groupe STRADIM ESPACE FINANCES SA.	SOCIETE ANONYME	12 000 000	

Eléments sur les postes des entreprises liées

Rubriques	Entreprises liées	Participations
ACTIF IMMOBILISE		
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations	2 478 488	
Créances rattachées à des participations	46 907 082	
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
ACTIF CIRCULANT		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	1 318 020	
Autres créances	723 766	
Capital souscrit appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	12 720 624	
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	234	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	326 527	
Autres dettes		
CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS		
Produits de participations	7 476 402	
Autres produits financiers		
Charges financières	4 703 729	

Charges et produits exceptionnels

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
SUBVENTION ACCORDEE	500 000	671102
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 200	671000
VNC CESSION TITRES	12 889	675600
TOTAL	514 089	

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
RESTITUTION ABANDONS DE CREANCES ET SUBVENTIONS	305 000	771802
PRODUITS CESSION TITRES	1 077 894	775600
TOTAL	1 382 894	

Répartition de l'impôt sur les bénéfices

Répartition	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	2 949 826	1 024 646	1 925 180
Résultat exceptionnel à court terme	868 804	251 039	617 765
Résultat exceptionnel à long terme			
Participation des salariés			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
RESULTAT COMPTABLE	3 818 630	1 275 685	2 542 945

Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
VALEUR D'ORIGINE				61 525	61 525
AMORTISSEMENTS					
Cumul exercices antérieurs					
Exercice en cours				7 629	7 629
TOTAL				7 629	7 629
VALEUR NETTE				53 896	53 896
REDEVANCES PAYEES					
Cumul exercices antérieurs					
Exercice en cours				7 808	7 808
TOTAL				7 808	7 808
REDEVANCES A PAYER					
A un an au plus				15 615	15 615
A plus d'un an et moins de 5 ans				39 039	39 039
A plus de cinq ans					
TOTAL				54 654	54 654
VALEUR RESIDUELLE					
Montant pris en charge ds exerc.				7 808	7 808

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

ANNEXE 3 (6/6)

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Filiales et Participations	Capital	Autres Capitaux propres	QP détenue 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
B	RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DETENUES DE 10% à 50%									
SCI LAC	2 000	0	49,00%	980	980	44 922	213 236	146 633		179 535
SCI LA GRANDE ALLEE	2 000	0	49,00%	980	980	141 939	530 726	618 028		554 644
SCCV SCHILLIK	1 000	0	49,00%	490	490	-101 861	-61 958	249 952		35 060
SCCV SARCELLES 8 MAI 1945	1 000	0	49,00%	490	490	0	0			-239 909
SCCV SARCELLES MONTFLEURY	1 000	0	49,00%	490	490	0	0			-20 043
SCI STRASBOURG-STARLETTE QUAI VAUBA	1 000	0	1,00%	10	10	0	0			-2 937