

# *Stradim*<sup>®</sup>

---




**Comptes Sociaux**  
au 31 décembre 2022

# **STRADIM ESPACE FINANCES**

**3 Rue PEGASE  
ZONE AEROPARC DE STRASBOURG  
67960 ENTZHEIM**

*Comptes au 31/12/2022*



**- SOMMAIRE -****Comptes annuels**

Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

**Annexes**

Règles et méthodes comptables	8
Autres éléments significatifs	11
Immobilisations	13
Amortissements	14
Provisions et dépréciations	15
Créances et dettes	16
Charges à payer	17
Charges et produits constatés d'avance	18
Produits à recevoir	N/A *
Engagements financiers donnés et reçus	19
Engagements hors bilan	N/A *
Rémunération des dirigeants	20
Variation des capitaux propres	21
Composition du capital social	22
Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société	23
Eléments sur les postes des entreprises liées	24
Charges et produits exceptionnels	25
Ventilation du chiffre d'affaires	26
Répartition de l'impôt sur les bénéfices	27
Engagements de crédit-bail	28
Filiales et participations	29

\* : N/A Non applicable

# Comptes annuels

## Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2022	31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	34 631	34 631		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	14 061	9 483	4 577	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2 559 658		2 559 658	2 506 178
Créances rattachées à des participations	56 364 896		56 364 896	53 576 298
Autres titres immobilisés	15 116		15 116	15 116
Prêts				
Autres immobilisations financières	50 000		50 000	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>59 038 362</b>	<b>44 114</b>	<b>58 994 248</b>	<b>56 097 592</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
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				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	505 172		505 172	934 080
Autres créances	1 782 750		1 782 750	1 126 022
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				32
Disponibilités				
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	18 243		18 243	15 132
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>2 306 164</b>		<b>2 306 164</b>	<b>2 075 266</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>61 344 527</b>	<b>44 114</b>	<b>61 300 412</b>	<b>58 172 858</b>

## Bilan - Passif

Rubriques		31/12/2022	31/12/2021
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	)	14 464 427	12 555 772
Report à nouveau			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>3 615 948</b>	<b>3 215 764</b>
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>31 280 375</b>	<b>28 971 536</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
Provisions pour risques		1 566 327	1 359 228
Provisions pour charges			
<b>PROVISIONS</b>		<b>1 566 327</b>	<b>1 359 228</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		7 840 345	8 981 407
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs	)	17 816 756	16 135 169
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 459 450	1 329 172
Dettes fiscales et sociales		250 848	658 241
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		409 687	354 247
Autres dettes		676 623	383 858
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance			
<b>DETTES</b>		<b>28 453 710</b>	<b>27 842 094</b>
Ecarts de conversion passif			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>61 300 412</b>	<b>58 172 858</b>

## Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 113 977		2 113 977	2 136 400
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>2 113 977</b>		<b>2 113 977</b>	<b>2 136 400</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			132 574	2 441
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>2 246 551</b>	<b>2 138 841</b>
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			529 361	454 560
Impôts, taxes et versements assimilés			23 503	94 199
Salaires et traitements			989 860	947 800
Charges sociales			279 091	263 242
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			848	274
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			100 464	35 008
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>1 923 126</b>	<b>1 795 083</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>323 425</b>	<b>343 758</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations			10 564 765	9 231 842
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			87 894	41 691
Autres intérêts et produits assimilés			155	126
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			1 359 228	1 093 038
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>12 012 042</b>	<b>10 366 697</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			1 566 327	1 359 228
Intérêts et charges assimilées			6 200 567	5 038 054
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>7 766 894</b>	<b>6 397 282</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>4 245 147</b>	<b>3 969 415</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>4 568 572</b>	<b>4 313 172</b>

## Compte de résultat

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 780	778 214
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>19 780</b>	<b>781 214</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	640 000	814 500
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	19 780	980
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>659 780</b>	<b>815 480</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-640 000</b>	<b>-34 266</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	312 624	1 063 142
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>14 278 372</b>	<b>13 286 751</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10 662 424</b>	<b>10 070 987</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>3 615 948</b>	<b>3 215 764</b>



# 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 et du règlement 2018-01 de l'ANC, homologué le 08/10/2018.

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 2022, d'une durée de douze mois, couvre la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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.

Les créances rattachées 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, SCCV ET DES SNC, RESULTATS COMPTABILISES EN RESULTAT FINANCIER***

- Méthode de détermination des résultats des SCI, SCCV et SNC de Construction-Vente  
Les contrats à long terme sont retraités selon la méthode de l'avancement.

Les résultats des SCI et SCCV sont comptabilisés, respectivement en produits ou en charges financières dans les comptes de la société bénéficiaire à la date de clôture des SCI et SCCV, 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 SCCV 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<sup>er</sup> 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 pourra être révisé en fonction de l'évolution du marché.

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

## **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 SAS                     |
| - ESPACE TRANSACTIONS SARL   |                                  |

Le renouvellement de la convention d'intégration fiscale s'effectue par tacite reconduction. La société ESPACE TRANSACTIONS SARL est intégrée fiscalement depuis le 01.01.2022.

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 31.12.2022, les retraitements liés à l'intégration fiscale ont généré un produit d'impôt de 4 k€.

- **Prêt garanti par l'Etat obtenu en mai 2020 :**

Un prêt garanti par l'Etat d'un montant de 6 250 k€ a été débloqué en date du 12.05.2020 au profit de la société STRADIM ESPACE FINANCES SA.

Le capital restant dû au 31.12.2022 s'élève à 5 350 k€.

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

La société mère, STRADIM ESPACE FINANCES SA, a accordé un abandon de créance assorti d'une clause de retour à meilleure fortune à la filiale suivante : SARL Espace Maison : 100 000 €

Une subvention, assortie d'une clause de retour à meilleure fortune, a été accordée par la société mère à la filiale suivante : SARL Habitat Service Promotion : 540 000 €

- **Reprise de provision**

Le montant des reprises utilisées durant l'exercice s'élève à 1 359 228 €.

- **Transactions avec les parties liées**

Les frais d'assistance générale d'animation et d'accompagnement facturés s'élèvent pour l'année 2022 à 2 114 k€.

- **Impôts différés ou latents (calculés au taux de 25%)**

*Impôts différés Actifs : 283 k€*

Résultats fiscaux des Sci et Snc d'une base de 1 133 k€ dont l'impôt à été payé en 2022 et s'élevant à 283 k€ ;

*Impôts différés Passifs : 355 k€*

Impact fiscal des frais financiers stockés et déjà déduits fiscalement l'année d'engagement, soit un impôt de 346 k€

Impact fiscal du retraitement annuel lié au rachat du crédit bail immobilier, soit un 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 31/12/2022 selon état du gestionnaire des titres) : 2 901 521.

Nombre total de voix : 5 812 014.

## Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	34 631		
Terrains			
<b>Dont composants</b>			
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		5 425
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>8 636</b>		<b>5 425</b>
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	56 082 476		2 861 858
Autres titres immobilisés	15 116		
Prêts et autres immobilisations financières			50 000
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>56 097 592</b>		<b>2 911 858</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>56 140 859</b>		<b>2 917 283</b>

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>			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			14 061	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			<b>14 061</b>	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		19 780	58 924 554	
Autres titres immobilisés			15 116	
Prêts et autres immobilisations financières			50 000	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>19 780</b>	<b>58 989 670</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>19 780</b>	<b>59 038 362</b>	

## Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	34 631			34 631
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>34 631</b>			<b>34 631</b>
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	848		9 483
Emballages récupérables, divers				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>8 636</b>	<b>848</b>		<b>9 483</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>43 267</b>	<b>848</b>		<b>44 114</b>

## 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 établis.							
Fonds Cial							
Autres. INC.							
<b>INCORPOREL.</b>							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
<b>CORPOREL.</b>							
<b>Acquis. titre</b>							
<b>TOTAL</b>							

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				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
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	1 359 228	1 566 327	1 359 228	1 566 327
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 359 228</b>	<b>1 566 327</b>	<b>1 359 228</b>	<b>1 566 327</b>
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients				
Autres dépréciations				
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 359 228</b>	<b>1 566 327</b>	<b>1 359 228</b>	<b>1 566 327</b>
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières		1 566 327	1 359 228	
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	56 364 896	56 364 896	
Prêts			
Autres immobilisations financières	50 000	50 000	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	505 172	505 172	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	431 378	431 378	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	48 625	48 625	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	1 274 379	1 274 379	
Débiteurs divers	28 367	28 367	
Charges constatées d'avance	18 243	18 243	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>58 721 060</b>	<b>58 721 060</b>	

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	2 490 480	2 490 480		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	5 349 866	1 552 031	3 797 835	
Emprunts et dettes financières divers	17 816 756	17 816 756		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 459 450	1 459 450		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	71 345	71 345		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	110 991	110 991		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	68 511	68 511		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	409 687	409 687		
Groupe et associés	674 643	674 643		
Autres dettes	1 980	1 980		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28 453 710</b>	<b>24 655 875</b>	<b>3 797 835</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	900 134			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Libellé	31/12/2022
<b>CHARGES A PAYER</b>	
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>	
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>	<b>1 388 126</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>18 019</b>
<b>INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>	
<b>TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT</b>	<b>30 598</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>	<b>1 436 743</b>

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
48605000	CCA FRAIS GENERAUX	18 243	15 132	3 111
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>18 243</b>	<b>15 132</b>	<b>3 111</b>

## 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						
Cautions financement opérations immobilières	40 313 900		40 313 900			
Compromis signés au 31.12.2022 Opérations futures	45 019 000		45 019 000			
<b>TOTAL</b>	<b>85 332 900</b>		<b>85 332 900</b>			

Engagements reçus						
Catégories d'engagements	Total	Accordés par				
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Subventions ou abandons de créance avec clause de retour à meilleure fortune :						
- de l'exercice :	640 000		640 000			
- exercices antérieurs non échus :	1 310 000		1 310 000			
Promesses de vente au profit de Stradim Espace Finances :	33 104 000		33 104 000			
<b>TOTAL</b>	<b>35 054 000</b>		<b>35 054 000</b>			

Engagements réciproques						
Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
<b>TOTAL</b>						

## Rémunération des dirigeants

Rubriques	Total dirigeants	Organes		
		Administration	Direction	Surveillance
Engagements financiers				
Engagements de retraite				
Avances et crédits alloués				
Rémunérations allouées	989 860	50 000		

## 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		28 971 536	
Distributions sur résultats antérieurs			
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		28 971 536	
Variations en cours d'exercice		En moins	En plus
Variations du capital			
Variations des primes liées au capital			
Variations des réserves			1 908 655
Variations des subventions d'investissement			
Variations des provisions réglementées			
Autres variations			
Résultat de l'exercice		3 215 764	3 615 948
<b>SOLDE</b>			<b>2 308 839</b>
Situation à la clôture de l'exercice		Solde	
Capitaux propres avant répartition			31 280 375

## 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			3,4886
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
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations	2 559 658	
Créances rattachées à des participations	56 364 896	
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	505 172	
Autres créances	1 302 500	
Capital souscrit appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	17 816 755	
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 248	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	409 687	
Autres dettes		
<b>CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits de participations	12 011 887	
Autres produits financiers		
Charges financières	7 717 398	

## Charges et produits exceptionnels

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
SUBVENTION ACCORDEE	540 000	671510
ABANDON DE CREANCE ACCORD	100 000	671810
VNC CESSION TITRES	19 780	675610
<b>TOTAL</b>	<b>659 780</b>	

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
PRODUITS CESSION TITRES	19 780	77560010
<b>TOTAL</b>	<b>19 780</b>	

## Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2022	Total 31/12/2021	%
PRESTATIONS MANAGEMENT	2 113 977		2 113 977	2 136 400	-1,05 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 113 977</b>		<b>2 113 977</b>	<b>2 136 400</b>	<b>-1,05 %</b>

## Répartition de l'impôt sur les bénéfices

Répartition	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	4 568 571	484 856	4 083 715
Résultat exceptionnel à court terme	-640 000	-172 232	-467 768
Résultat exceptionnel à long terme			
Participation des salariés			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>	<b>3 928 571</b>	<b>312 624</b>	<b>3 615 947</b>

## Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
<b>VALEUR D'ORIGINE</b>				<b>202 586</b>	<b>202 586</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>					
Cumul exercices antérieurs				31 162	31 162
Exercice en cours				43 566	43 566
<b>TOTAL</b>				<b>74 728</b>	<b>74 728</b>
<b>VALEUR NETTE</b>				<b>127 858</b>	<b>127 858</b>
<b>REDEVANCES PAYEES</b>					
Cumul exercices antérieurs				31 866	31 866
Exercice en cours				44 504	44 504
<b>TOTAL</b>				<b>76 370</b>	<b>76 370</b>
<b>REDEVANCES A PAYER</b>					
A un an au plus				44 504	44 504
A plus d'un an et moins de 5 ans				84 405	84 405
A plus de cinq ans					
<b>TOTAL</b>				<b>128 909</b>	<b>128 909</b>
<b>VALEUR RESIDUELLE</b>				<b>1 612</b>	<b>1 612</b>
Montant pris en charge ds exerc.				44 504	44 504



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>A</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%</b>									
SCI LES BRASSEURS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	759 386	29 240	193 763		-16 466
SCCV BRUCHE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-19 740	64 333	850 000	-1 376
SNC CAMPAGNE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 534	44 475			5 540
SCI DU CANAL	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 201 626	-191 888	796 026		-30 260
SCI CAPELLA	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 525 360	5 842	122 559		-247 448
SCCV CAPUCINE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-155 949	11 133		0
SCCV CARDO	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-83 967	668 883		-3 109
SNC CASTELET	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-28 299	62 018		-1 462
SCCV CECILE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-90 389	788 316	1 936 000	-39 425
SCCV CEDRE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-1 561	65 266		0
SCCV CEPAGE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-3 252	1 930		0
SCI CERISE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-38 111			20 813
SCI CHALLENGE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	3 473 862	459 919	523 497		395 922
SCI DU CHANOINE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	60 134	-85 275	136 439		-17 331
SCI CHANTEREINE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 463 546	-476 681	623 146		-253 884
SNC CHAPELLE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 791 219	176 765	384 873		-16 254
SCI LA CHARTREUSE	1 524	0	99,00%	1 509	1 509	12 178	35 710			-305
SNC CHASSEURS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	34 899			-2 008
SCI CHEMIN	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-20 219			-42 372
SCCV CHENE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	49 165	-13 500	224 507		-489
SCI LES CHEVALIERS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-15 487			76 035
SCI CHATEAU SAINT JEAN	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	12 350	1 151			88 883
SCI CIGALE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-53 978			-36 347
SCI CIGOGNE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	5 780	-86 765	29 648		373
SCI LA CLE D'OR	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-4 439			15 652
SCI CLOS SAINT LOUIS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	387 424	66 605			512 934
SNC COLETTE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-852 900	873 358	968 000	-195 084
SCI COLOMBAGE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	24 138	-13 613			41 251
SNC COMMERCE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-69 606	458 014		-10 531
SCI LES CREATEURS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	9 704			30 765
SCCV CYGNE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	455 623	4 653	868 956		-76 450
SCCV DAHLIA	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	0	88		0
SCCV DIAMANT	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-1 261	15 816		0
SCI DIANE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	535 954	41 405	205 905		125 716
SCI LE DOLMEN ( à suivre)	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	10 673			-817











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>A</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%</b>									
SCI VERTE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	2 050			48 916
SNC VICTOIRE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	944 560	-6 353			17 223
SCI VIGNE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 112	8 294			93 139
SNC VILLAGE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	323 784	-28 277			-84 064
SCI VILLE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	17 542			839
SCI LA VILLE ROSE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	128	-2 911			16 106
SCI VOSGES	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	114 516		518 500	20 169
SCI VOYAGE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	303 678	-9 410	125 021		-10 849
SCI ZENITH	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 624 779	192 271	1 031 963	1 739 000	-34 075
SCCV ZORN	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-12 776	70 745		-262
<b>B</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DETENUES DE 10% à 50%</b>									
SCCV SCHILLIK	1 000	0	49,00%	490	490		363 426			29 081



Les Jardins d'Adèle

Strasbourg (67100)

*Stradim*<sup>®</sup>



Siège du Groupe Stradim - 3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67960 Entzheim  
03 88 15 40 50 - [accueil@stradim.fr](mailto:accueil@stradim.fr) - [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)

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

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

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

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

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

LORRAINE  
Agence de Metz  
36 rue Pasteur  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

LORRAINE  
Agence de Nancy  
232 av. du Général Leclerc  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

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

PAYS DE LA LOIRE  
Agence de Nantes  
29 boulevard Guist'hau  
44000 Nantes  
02 40 72 55 84