



KPMG SA
9 avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 Schiltigheim



Hans & Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim Cedex

Stradim - Espace Finances S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023
Stradim - Espace Finances S.A.
3 rue Pégase - 67960 ENTZHEIM
Ce rapport contient 44 pages
Référence : FD-242-010

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

HANS ET ASSOCIES AUDIT SAS
2, square du Château
67300 Schiltigheim Cedex



KPMG SA
9 avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 Schiltigheim



Hans & Associés Audit
2, square du Château
67300 Schiltigheim Cedex

Stradim - Espace Finances S.A.

3 rue Pégase - 67960 ENTZHEIM

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À 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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 2023 s'établit à 2 552 720 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 la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au 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.821-55 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.

Schiltigheim, le 23 avril 2024
KPMG SA



Florent DISSERT
Associé

Schiltigheim, le 23 avril 2024
HANS ET ASSOCIES AUDIT SAS



ROECK VINCENT
Associé

Stradim[®]




Comptes Sociaux au 31 décembre 2023

STRADIM ESPACE FINANCES

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

Comptes au 31/12/2023



- 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
Produits à recevoir	17
Charges à payer	18
Charges et produits constatés d'avance	19
Engagements financiers donnés et reçus	20
Engagements hors bilan	N/A *
Rémunération des dirigeants	21
Variation des capitaux propres	22
Composition du capital social	23
Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société	24
Eléments sur les postes des entreprises liées	25
Charges et produits exceptionnels	26
Ventilation du chiffre d'affaires	27
Répartition de l'impôt sur les bénéfices	28
Engagements de crédit-bail	29
Filiales et participations	30

* : N/A Non applicable

Comptes annuels

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
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				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	14 061	11 009	3 052	4 577
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2 552 720		2 552 720	2 559 658
Créances rattachées à des participations	57 824 320		57 824 320	56 364 896
Autres titres immobilisés	15 116		15 116	15 116
Prêts				
Autres immobilisations financières				50 000
ACTIF IMMOBILISE	60 440 848	45 640	60 395 208	58 994 248
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	967 510		967 510	505 172
Autres créances	834 954		834 954	1 782 750
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	6 675 898		6 675 898	
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	15 119		15 119	18 243
ACTIF CIRCULANT	8 493 480		8 493 480	2 306 164
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	68 934 328	45 640	68 888 687	61 300 412

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
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)	16 773 267	14 464 427
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 651 267	3 615 948
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	32 624 533	31 280 375
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	2 993 159	1 566 327
Provisions pour charges		
PROVISIONS	2 993 159	1 566 327
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	11 847 107	7 840 345
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	18 101 675	17 816 756
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 651 970	1 459 450
Dettes fiscales et sociales	293 766	250 848
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	402 749	409 687
Autres dettes	973 729	676 623
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	33 270 995	28 453 710
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	68 888 687	61 300 412

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 348 080		2 348 080	2 113 977
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	2 348 080		2 348 080	2 113 977
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			8 586	132 574
PRODUITS D'EXPLOITATION			2 356 666	2 246 551
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			498 694	529 361
Impôts, taxes et versements assimilés			63 064	23 503
Salaires et traitements			1 036 000	989 860
Charges sociales			293 381	279 091
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort. (Dont amort. fonds. commercial)			1 526	848
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			50 023	100 464
CHARGES D'EXPLOITATION			1 942 688	1 923 126
RESULTAT D'EXPLOITATION			413 978	323 425
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			9 939 282	10 564 765
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			227 870	87 894
Autres intérêts et produits assimilés			36 060	155
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			1 566 327	1 359 228
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			11 769 539	12 012 042
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			2 993 159	1 566 327
Intérêts et charges assimilées			5 798 001	6 200 567
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			8 791 161	7 766 894
RESULTAT FINANCIER			2 978 379	4 245 147
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			3 392 357	4 568 572

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	200 000	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	27 249	19 780
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	227 249	19 780
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	530 000	640 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	27 249	19 780
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	557 249	659 780
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-330 000	-640 000
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	411 090	312 624
TOTAL DES PRODUITS	14 353 454	14 278 372
TOTAL DES CHARGES	11 702 187	10 662 424
BENEFICE OU PERTE	2 651 267	3 615 948

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 2023, d'une durée de douze mois, couvre la période du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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 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.

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^{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 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.

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 31.12.2023, les retraitements liés à l'intégration fiscale ont généré un produit d'impôt de 26 k€.

- **Prêts garantis 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 31.12.2023 s'élève à 3 798 k€.

Obtenus en Décembre 2023 :

La société mère Stradim Espace Finances a obtenu 3 prêts d'une durée de 12 mois, garantis par l'Etat pour un montant total de 8 000 k€.

Le capital restant dû au 31.12.2023 s'élève à 8 000 k€.

- **Abandon de créance ou subvention 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, aux sociétés filiales suivantes :

- SARL Espace Maison : 200 000 €
- SAS MC Bat : 330 000 €

- **Reprise de provision**

Le montant des reprises utilisées durant l'exercice s'élève à 1 566 327 €.

- **Transactions avec les parties liées**

Les frais d'assistance générale d'animation et d'accompagnement facturés s'élèvent pour l'année 2023 à 2 348 k€.

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

Impôts différés Actifs : 545 k€

- Résultats fiscaux des Sci et Snc d'une base de 2 180 k€ dont l'impôt à été payé en 2023 et s'élevant à 545 k€ ;

Impôts différés Passifs : 673 k€

- Impact fiscal des frais financiers stockés et déjà déduits fiscalement l'année d'engagement, soit un impôt de 664 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 31/12/2023 selon état du gestionnaire des titres) : 2 897 732

Nombre total de voix : 5 801 486

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	14 061		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	14 061		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	58 924 554		7 225 340
Autres titres immobilisés	15 116		
Prêts et autres immobilisations financières	50 000		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	58 989 670		7 225 340
TOTAL GENERAL	59 038 362		7 225 340

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			14 061	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			14 061	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		5 772 854	60 377 040	
Autres titres immobilisés			15 116	
Prêts et autres immobilisations financières		50 000		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		5 822 854	60 392 156	
TOTAL GENERAL		5 822 854	60 440 848	

Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	34 631			34 631
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	34 631			34 631
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	9 483	1 526		11 009
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	9 483	1 526		11 009
TOTAL GENERAL	44 114	1 526		45 640

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.							
INCORPOREL.							
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	1 566 327	2 993 159	1 566 327	2 993 159
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	1 566 327	2 993 159	1 566 327	2 993 159
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				
DEPRECIATIONS				
TOTAL GENERAL	1 566 327	2 993 159	1 566 327	2 993 159
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières		2 993 159	1 566 327	
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	57 824 320	57 824 320	
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	967 510	967 510	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	354 624	354 624	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	50 779	50 779	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	424 539	424 539	
Débiteurs divers	5 011	5 011	
Charges constatées d'avance	15 119	15 119	
TOTAL GENERAL	59 641 903	59 641 903	
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	37 238	37 238		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	11 809 869	7 575 433	4 234 436	
Emprunts et dettes financières divers	18 101 675	18 101 675		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 651 970	1 651 970		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	73 693	73 693		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	164 264	164 264		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	55 809	55 809		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	402 749	402 749		
Groupe et associés	971 749	971 749		
Autres dettes	1 980	1 980		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	33 270 995	29 036 559	4 234 436	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	8 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 552 031			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
PRODUITS A RECEVOIR				
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS				
TOTAL BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS		35 807		35 807
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		35 807		35 807

Libellé	31/12/2023
CHARGES A PAYER	
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	12 034
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	1 582 364
DETTES FISCALES ET SOCIALES	
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	5 290
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	
TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	37 238
TOTAL CHARGES A PAYER	1 636 927

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
48605000	CCA FRAIS GENERAUX	15 119	18 243	-3 124
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		15 119	18 243	-3 124

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	53 855 020		53 855 020			
Compromis signés au 31.12.2023 Opérations futures	34 186 000		34 186 000			
TOTAL	88 041 020		88 041 020			

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 :	530 000		530 000			
- exercices antérieurs non échus :	1 250 000		1 250 000			
Promesses de vente au profit de Stradim Espace Finances :	40 074 662		40 074 662			
TOTAL	41 854 662		41 854 662			

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	1 036 000	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		31 280 375
Distributions sur résultats antérieurs		
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		31 280 375
Variations en cours d'exercice	En moins	En plus
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		2 308 839
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		
Autres variations		
Résultat de l'exercice	3 615 948	2 651 267
	SOLDE	1 344 158
Situation à la clôture de l'exercice		Solde
Capitaux propres avant répartition		32 624 533

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 la Société Mère 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	2 552 720	
Créances rattachées à des participations	57 824 320	
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
ACTIF CIRCULANT		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	967 510	
Autres créances	429 550	
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	18 101 675	
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	228	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	402 749	
Autres dettes		
CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS		
Produits de participations	11 733 480	
Autres produits financiers		
Charges financières	8 596 846	

Charges et produits exceptionnels

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
Subventions accordées	530 000	671510
Liquidation SCI SNC SCCV	27 249	675610
TOTAL	557 249	

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
Restitution de subvention obtenue	200 000	771810
Liquidation SCI SNC SCCV	27 249	775601
TOTAL	227 249	

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2023	Total 31/12/2022	%
PRESTATIONS MANAGEMENT	2 348 080		2 348 080	2 113 977	11,07 %
TOTAL	2 348 080		2 348 080	2 113 977	11,07 %

Répartition de l'impôt sur les bénéfices

Répartition	Résultat avant impôt	Impôt dû	Résultat net après impôt
Résultat courant	3 392 356	487 313	2 905 043
Résultat exceptionnel à court terme	-330 000	-76 223	-253 777
Résultat exceptionnel à long terme			
Participation des salariés			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
RESULTAT COMPTABLE	3 062 356	411 090	2 651 266

Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
VALEUR D'ORIGINE				202 586	202 586
AMORTISSEMENTS					
Cumul exercices antérieurs				74 728	74 728
Exercice en cours				43 566	43 566
TOTAL				118 294	118 294
VALEUR NETTE				84 292	84 292
REDEVANCES PAYEES					
Cumul exercices antérieurs				76 370	76 370
Exercice en cours				44 504	44 504
TOTAL				120 874	120 874
REDEVANCES A PAYER					
A un an au plus				36 697	36 697
A plus d'un an et moins de 5 ans				47 708	47 708
A plus de cinq ans					
TOTAL				84 405	84 405
VALEUR RESIDUELLE				1 612	1 612
Montant pris en charge ds exerc.				44 504	44 504

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%									
SCCV RUISSEAUX	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1 490 561	45 992	156 502		-17 928
SCI DES SABLES	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	487 997	-32 633	469 080		111 520
SCI SAINT ANDRE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	4 246			32 717
SNC SALINE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1 535 676	-216 469	536 852	1 500 000	-58 570
SCCV SAPHIR	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-44 441	67 800		-1 371
SCCV SAULE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	370 735	-74 902	492 275	4 400 000	-12 692
SCCV SEINE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-42 239	1 682 119	3 200 000	-36 785
SNC SOLEIL	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	5 185	28 723			-7 545
SCI LA SOURCE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1	4 750			40 332
SCI LE SQUARE DU CHATEAU	1 524	0	99,00%	1 509	1 509	3 217	23 705			-12 862
SCCV STANISLAS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-1 387	7 592		0
SCI STRASBOURG	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 600	33 105			32 365
SCI SUD	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	1 154			21 507
SNC SUD OUEST	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	662 972	134 051			48 882
SNC SUREAU	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-1 830	2 721		0
SCI LE TARN	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-94			-12 425
SNC TERROIR	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-150 230	530 932		-1 732
SCI THIBAUT	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 632 200	-10 330	326 540		-24 190
SCI DES TILLEULS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	-1 024	69 978			91 019
SCI DE LA TOUR	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-41 356			372
SCI TOURNESOL	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-330 700	152 576		-5 710
SNC TOURTERELLE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1 300 000	615 044			-40 412
SCCV TREFLE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-7 288	412 180	1 500 000	-7 108
SCCV TROIS FRONTIERES	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-13 022	988 504	1 600 000	-1 393
SCCV TURQUOISE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-1 000	2 695		-397
SCCV UNION	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-3 196	922 532		-31 829
SCI UNIVERSITE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	8 366	31 284			-106 544
SCI LE VAL FLEURI	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-732			-2 410
SNC VALLEE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-235 356	93 682		-1 323
SCI VAUBAN	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1 572 656	151 664	316 692		66 379
SNC VENUS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	32 596	300 856		-50 641
SCI LES VERGERS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 710 482	-63 401		350 000	-265 342
SCI VERTE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	6 273			2 030
SNC VICTOIRE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	7 265	-3 512			-6 289
SCI VIGNE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	19 599			8 211



Central Park

67100 Strasbourg

Stradim[®]



Siège du Groupe Stradim - 3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - 67960 Entzheim
03 88 15 40 50 - accueil@stradim.fr - 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