

**STRADIM - ESPACE FINANCES SA**  
**Société Anonyme au capital de 12.000.000 €**  
**Siège social : Aéroport de Strasbourg, 3 rue Pégase, 67960 ENTZHEIM**  
**Téléphone : 03.88.15.40.60. – Télécopie : 03.88.15.90.60.**  
**353 683 469 R.C.S. STRASBOURG**  
**INSEE n° 353 683 469 00038**

**Rapport de gestion du Conseil d'Administration à  
L'Assemblée Générale Ordinaire  
Du 22 juin 2022**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions de la loi et des statuts de notre société, à l'effet de vous exposer l'activité de notre société durant l'exercice écoulé, vous faire donner lecture des rapports de nos commissaires aux comptes, vous demander d'approuver les comptes sociaux et consolidés de cet exercice et vous entretenir de la situation et des perspectives d'avenir de la Société.

Les convocations prescrites ont été régulièrement effectuées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Le présent rapport a pour objet de vous présenter non seulement la situation de notre Société mais également celle du Groupe qu'elle contrôle.

**1) FAITS MARQUANTS**

L'exercice clos le 31/12/21 a connu, malgré la crise sanitaire, une année encore très soutenue au niveau des ventes du Groupe STRADIM. Nous avons enregistré 959 contrats de réservation en 2021 contre 857 contrats en 2020.

La société a cédé les titres et les comptes courants de la SCCV SARCELLES 8 MAI 1945 et de la SCCV SARCELLES MONTFLEURY. Ces cessions, enregistrées comptablement dans les opérations exceptionnelles, ont généré un profit net d'impôt de 571 k€.

Tendances du secteur d'activité au niveau national : (source : Ministère de la transition écologique, résultats au 4<sup>e</sup> trimestre 2021)

Au quatrième trimestre 2021, la situation de l'économie immobilière demeure contrastée. Elle est en net redressement par rapport à 2020 mais reste affectée par la crise sanitaire et les tensions sur les prix. Dans le neuf, les mises en vente, réservations de logements et mises en chantier progressent, tandis que le nombre d'autorisations fléchit. La hausse des coûts de production continue de s'accroître. Dans l'ancien, les transactions se replient légèrement alors que la hausse des prix demeure forte, surtout en province. Tandis que les conditions de financement restent stables, le volume de crédits nouveaux poursuit son léger repli. L'emploi salarié continue de baisser dans les activités immobilières, qui connaissent par ailleurs un niveau de créations d'entreprises élevé, quoiqu'en léger repli. L'emploi progresse à l'inverse dans le bâtiment, où le climat des affaires poursuit son redressement, dépassant nettement son niveau d'avant-crise. Les perspectives continuent de s'améliorer dans le bâtiment et les perspectives de mises en chantier dans la promotion immobilière se redressent très nettement.

## DANS LE NEUF, LES MISES EN VENTE ET RESERVATIONS PROGRESSED ALORS QUE LES AUTORISATIONS FLÉCHISSENT

Malgré leur progression, les niveaux de réservations et mises en vente demeurent en deçà de ceux d'avant-crise Au quatrième trimestre 2021, en glissement annuel, le redressement des mises en vente de logements neufs se poursuit (+ 10,2 %, après + 8,4 %), mais leur niveau (25 600 logements) demeure inférieur de 7,0 % à celui du quatrième trimestre 2019 et de 13,4 % au niveau moyen des quatrièmes trimestres de la période 2015- 2019. Le nombre de réservations (ventes) augmente de 3,2 % par rapport au niveau atteint un an auparavant, après un repli (- 6,5 % en glissement annuel) au trimestre précédent. Avec 28 800 logements réservés, les ventes demeurent inférieures de 18,3 % à leur niveau du quatrième trimestre 2019 et de 14,4 % à la moyenne des quatrièmes trimestres de la période 2015-2019. Au total sur l'année 2021, les mises en ventes se redressent de 21,0 % par rapport à 2020 pour atteindre 104 500 logements, et les réservations progressent de 15,0 % pour s'établir à 116 700 logements. Ces niveaux restent inférieurs de 8,8 % et 11,0 % respectivement à ceux de 2019. Les annulations enregistrées au cours du quatrième trimestre 2021 poursuivent leur repli en glissement annuel (- 23,6 %, après - 21,1 %) et représentent 13,6 % des ventes, contre 18,4 % un an auparavant. L'encours de logements proposés à la vente s'établit à 95 200 logements, ce niveau se repliant légèrement en glissement trimestriel (- 0,3 %, après + 0,3 %).

## 2) ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE

### 2.1) Activités de la société STRADIM ESPACE FINANCES SA

La société exerce, du fait de ses activités de société Holding, les fonctions de gestion, d'animation, de coordination des filiales détenues et ce dans tous les domaines d'activité couverts par les différents métiers liés ou rattachés à l'immobilier.

La société STRADIM ESPACE FINANCES a réalisé un chiffre d'affaires au 31.12.2021 de 2 136 k€ contre 1 900 k€ au 31.12.2020, intégrant les prestations liées aux contrats d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission qui se répartissent de la manière suivante :

| Sociétés facturées              | Montant des prestations<br>2021 | Montant des prestations<br>2020 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ESPACE PROMOTION                | 1 929 300 €                     | 1 682 580 €                     |
| ESPACE FONCIER                  | 16 350 €                        | 14 505 €                        |
| ESPACE MAISON                   | 16 350 €                        | 19 340 €                        |
| HABITAT SERVICE PROMOTION       | 38 150 €                        | 43 515 €                        |
| HABITAT SERVICE                 | 103 550 €                       | 101 535 €                       |
| MC BAT                          | 32 700 €                        | 38 680 €                        |
| <b>TOTAL prestations Groupe</b> | <b>2 136 400 €</b>              | <b>1 900 155 €</b>              |
| Refacturations diverses         | -                               | -                               |
| <b>Montant net du CA</b>        | <b>2 136 400 €</b>              | <b>1 900 155 €</b>              |

Le résultat s'élève à 3 216 k€ contre 2 543 k€ au 31.12.2020 et est essentiellement composé des remontées de résultats des sociétés composant le Groupe STRADIM (sociétés commerciales, SCI/SNC de construction vente et SCI de gestion) et des plus-values de cession de titres de participations.

## 2.2) Activités du Groupe STRADIM

Le Groupe STRADIM totalise 959 contrats de réservation d'appartements en 2021 contre 857 en 2020. Le taux d'annulation est de 6,8 % en 2021 (11% en 2020), ce qui correspond à 70 lots en 2021 contre 99 lots en 2020.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

| Groupe STRADIM         | Appartements | Maisons | Terrains | Total      |
|------------------------|--------------|---------|----------|------------|
| Ventes actées 2021     | 716          |         |          | 716        |
| Ventes actées 2020     | 745          |         |          | 745        |
| <b>Variation 20/21</b> | <b>-29</b>   |         |          | <b>-29</b> |

Les résultats des opérations immobilières sont reconnus selon la méthode de l'avancement. Le retard pris sur l'avancement en raison de la crise sanitaire n'a pas pu être chiffré. Il représente plus un décalage dans le temps qu'une perte immédiate. Le Groupe Stradim Espace Finances a pu poursuivre son activité dans le respect des règles sanitaires et des gestes barrières.

La direction générale 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

Vous trouverez en ANNEXE 1 l'activité détaillée des filiales de promotion immobilières du Groupe STRADIM, précisant le stade d'avancement de chaque opération logée dans une SCI/SNC ou SCCV.

## 2.3) Activités en matière de recherche et de développement

Notre Groupe, de par son activité, n'est pas concerné par les dépenses de recherche et de développement au sens technique du terme.

## 2.4) Opérations exceptionnelles de l'exercice

### 2.4.1) Abandons de créance ou subventions à caractère commercial

Le suivi des abandons de créances et subventions commerciales accordés au cours de l'exercice et des exercices précédents, assortis d'une clause de retour à meilleure fortune, non échus sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

|                           | EXERCICE<br>2021 | EXERCICE<br>2020 | EXERCICE<br>2019 | EXERCICE<br>2018<br>Abandons et<br>subventions<br>perdus |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|--|
| ESPACE FONCIER            |                  |                  |                  | Néant  |
| ESPACE MAISON             | 390 000 €        | 500 000 €        | 250 000 €        |  |
| HABITAT SERVICE PROMOTION | 420 000 €        |                  |                  |  |
| <b>TOTAUX :</b>           | <b>810 000 €</b> | <b>500 000 €</b> | <b>250 000 €</b> | <b>Néant</b>   |

Les abandons de créances et subventions accordés et alloués en 2021 s'élèvent à 810 000 €.

Les abandons de créances et subventions non échus avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans s'élèvent ainsi à 1 560 000 €.

Les abandons de créances et subventions définitivement irrécupérables en raison de l'arrivée à l'échéance de la clause de retour à meilleure fortune sans que celle-ci n'ait été réalisée, et ne produisant plus d'effets sont nuls au 31.12.2021.

## 2.4.2) Cession titres SCCV SARCELLES 8 MAI 1945 et titres SCCV SARCELLES MONTFLEURY

Notre société a cédé au cours de l'exercice clos le 31.12.2021 l'intégralité des titres détenus au 31.12.2020 et les comptes courants de chacune des SCCV suivantes :

- SCCV SARCELLES 8 MAI 1945 : 490 titres
- SCCV SARCELLES MONTFLEURY : 490 titres

Cette opération a généré un profit net avant impôt de 777 k€ générant un impôt de 206 k€.

## 2.5) Evolution du cours de la bourse

Nos références boursières sont les suivantes : ISIN : FR 0 000 000 074 775 Mnémonique : ALSAS.

L'évolution de la valeur du titre au cours de l'année 2021 et jusqu'au 18/03/2022 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

| Date de cotation | Valeur du titre | Nombre d'actions |
|------------------|-----------------|------------------|
| 31/12/2020       | 5,90 €          | 3 439 760        |
| 01/07/2021       | 7,70 €          | 3 439 760        |
| 31/12/2021       | 7,45 €          | 3 439 760        |
| 18/03/2022       | 7,10 €          | 3 439 760        |

## 3) LE RESULTAT DU GROUPE

### 3.1) Données consolidées

#### 3.1.1) Résultat

Le chiffre d'affaires consolidé réalisé sur la période de 12 mois se monte à 141 060 k€ contre 103 702 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de 12 mois, soit une hausse de 36%.

La valeur ajoutée de l'exercice 2021 s'élève à 24 345 k€ contre 19 073 k€ au 31.12.2020 et représente 17,30% du chiffre d'affaires, contre 18,40% en 2020.

Par ailleurs, au 31 décembre 2021 les stocks représentent 144 914 K€ et sont dépréciés à hauteur de 4 878 K€ soit 3,37%. Au 31 décembre 2020 les stocks représentaient 137 823 k€ et étaient dépréciés de 3 811 k€ soit 2,8%.

Le résultat financier passe de 4 k€ à - 448 k€.

Ainsi, le résultat net de l'ensemble consolidé du Groupe passe de 2 808 k€ à 4 181 k€.

Le résultat net part Groupe passe de à 2 850 k€ à 3 888 k€.

Le résultat net part Groupe par action passe donc de 0,83 € à 1,13 € pour 3 439 760 actions.

#### 3.1.2) Autres informations

- **Méthode à l'avancement des contrats à long terme : opérations intégrant des obligations de réalisation de logements sociaux destinés à la vente à un bailleur 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 désormais l'objet d'une décote qui correspond à la décote généralement constatée lors des ventes réalisées par les collectivités locales au profit de bailleurs sociaux. Cette décote est néanmoins plafonnée au taux d'effort constaté entre le prix de vente imposé dans le cadre de la vente des logements sociaux et celui proposé aux acquéreurs du secteur privé.

Par contre, si l'acte notarié prévoit déjà une distinction de valeur du terrain selon sa destination, aucune décote ne sera applicable, la valeur foncière retenue étant celle de l'acte authentique.

Le taux maximum de la décote applicable aux nouvelles opérations est révisé annuellement en fonction de l'évolution du marché.

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

- **Jugements et estimations de la Direction**

La préparation des états financiers requiert de la part de la Direction l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination du budget prévisionnel des promotions immobilières.

Ces estimations et hypothèses sont établies et revues de manière périodique sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres éléments jugés raisonnables.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement du fait de l'évolution des estimations et hypothèses initialement retenues.

- **Crédits d'accompagnement**

Les crédits d'accompagnement, à court terme, accordés par les établissements bancaires au titre des opérations de construction, s'élèvent 56 585 k€ (dont 11 681 k€ pour la SCI IROQUOIS) contre 54 322 k€ en 2020.

### 3.1.3) Analyse du chiffre d'affaires : (en K€)

- **Détail du chiffre d'affaires consolidé par nature d'activité :**

|   | Année<br>2021  | Année<br>2020  | Année<br>2019 | Variation<br>2020 / 2021 | Var en %<br>2020 / 2021 |
|---|----------------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b> | <b>138 317</b> | <b>98 961</b>  | <b>85 923</b> | <b>39 356</b>            | <b>40%</b>              |
| HONORAIRES                              | 2 194          | 3 606          | 1 921         | -1 412                   |                         |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS        | 549            | 1 135          | 911           | -586                     |                         |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>     | <b>141 060</b> | <b>103 702</b> | <b>88 755</b> | <b>37 358</b>            | <b>36%</b>              |

- **Détail du chiffre d'affaires consolidé par nature d'activité par zone géographique d'influence :**

| Répartition géographique par zone d'influence | Grand Est     | Pays<br>de la<br>Loire | Ile<br>de<br>France | Midi<br>-<br>Pyrénées | Totaux         |
|---|---------------|------------------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| Année<br><b>2021</b>                          |               |                        |                     |                       |                |
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>       | <b>95 529</b> | <b>14 315</b>          | <b>22 836</b>       | <b>5 637</b>          | <b>138 317</b> |
| HONORAIRES                                    | 1 979         | 34                     | 175                 | 6                     | 2 194          |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS              | 289           |                        | 260                 |                       | 549            |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2021</b>      | <b>97 797</b> | <b>14 349</b>          | <b>23 271</b>       | <b>5 643</b>          | <b>141 060</b> |

| Répartition géographique par zone d'influence | Grand Est     | Pays<br>de la<br>Loire | Ile<br>de<br>France | Midi<br>-<br>Pyrénées | Totaux         |
|---|---------------|------------------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| Année<br><b>2020</b>                          |               |                        |                     |                       |                |
| <b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>       | <b>73 610</b> | <b>6 785</b>           | <b>10 736</b>       | <b>7 830</b>          | <b>98 961</b>  |
| HONORAIRES                                    | 3 271         | 19                     | 306                 | 10                    | 3 606          |
| OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS              | 861           |                        |                     | 274                   | 1 135          |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2020</b>      | <b>77 742</b> | <b>6 804</b>           | <b>11 042</b>       | <b>8 114</b>          | <b>103 702</b> |

### 3.2) Activités des filiales (en k€):

|                       | Exercice 2020      |                    | Exercice 2021           |                    |                      |          |
|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|----------|
|                       | Chiffre d'affaires | Chiffre d'affaires | Résultat d'exploitation | Résultat financier | Résultat après impôt | Effectif |
| ESPACE PROMOTION      | 14 164             | 17 021             | 3 258                   | -62                | 2 298                | 52       |
| ESPACE MAISON         | 338                | 344                | -374                    | 1                  | 9                    | 5        |
| ESPACE FONCIER        | 357                | 1 983              | 34                      | 8                  | 30                   | 0        |
| ESPACE PARTICIPATIONS | 0                  | 0                  | -6                      | 39                 | 25                   | 0        |
| H.S.P                 | 3 775              | 4 149              | -370                    | -11                | 13                   | 46       |
| HABITAT SERVICE       | 2 088              | 2 274              | 35                      | 7                  | 21                   | 16       |
| MC BAT                | 1 193              | 1 739              | 398                     | 3                  | 292                  | 8        |
| ESPACE TRANSACTIONS   | 0                  | 140                | 11                      | 0                  | 8                    | 2        |

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 9 sociétés commerciales consolidées et de 182 sociétés supports de programmes de construction vente et 4 de gestion, dont 193 sont consolidées.

### **3.2.1) Sociétés Commerciales**

#### SAS ESPACE PROMOTION

Cette filiale a pour objet, le montage et la commercialisation d'opérations de promotions immobilières et de biens immobiliers pour le compte essentiellement, des sociétés immobilières du Groupe et, accessoirement, l'achat vente d'objets immobiliers sous le régime des Marchands de Biens. Elle emploie à ce titre, une bonne partie du personnel salarié.

Depuis 2017 nos agences à Metz et à Nancy commercialisent des programmes STRADIM situés à Metz, Nancy et périphérie. L'agence de Mulhouse, ouverte en juillet 2020, commercialise les produits que nous proposons dans le Haut-Rhin.

#### SARL ESPACE FONCIER

L'opération immobilière en cours de réalisation est la suivante : une opération immobilière à Lutzelhouse.

#### SARL ESPACE MAISON

Cette entité commercialise, à ce jour, plusieurs opérations de construction-vente de logements à Toulouse, Blagnac et dans la périphérie de Toulouse. Le marché toulousain est toujours extrêmement tendu et connaît une rude concurrence entre promoteur.

#### SARL HABITAT SERVICE PROMOTION

Cette filiale constitue le Bureau d'Etudes et le Maître d'œuvre du Groupe STRADIM. De nombreux projets sont à l'étude, ne se concrétisant pas systématiquement. Le volume d'activité est resté important en 2021 pour le compte des SCI et SNC du Groupe STRADIM. La complexité des dossiers et des diverses autorisations administratives ralentit, comme l'an dernier, le processus de production et pénalise cette filiale.

#### SARL HABITAT SERVICE

Cette filiale continue de se développer à Troyes et dans les départements limitrophes. L'agence commerciale de Melun nous permet de commercialiser les produits en Seine et Marne et en région parisienne. Le nombre d'opérations est encore en forte hausse et notamment en région parisienne. L'activité principale de la société a été recentrée sur la vente des opérations de promotion-construction.

#### SARL MC BAT

L'activité de promotion-construction à Nantes a connu le regain espéré l'an dernier. De nombreuses opérations sont en cours et notamment sur le littoral nantais.

L'équipe commerciale et administrative est restée stable.

#### SARL ESPACE PARTICIPATIONS

Cette filiale constitue généralement le deuxième associé, largement minoritaire, au sein des sociétés civiles immobilières de construction vente et des sociétés en nom collectif, filialisées au Groupe STRADIM.

#### SARL ESPACE TRANSACTIONS

Cette filiale, à vocation d'agence immobilière, a été créée en mars 2021. Elle assure les activités de location et de transactions immobilières.

### 3.2.2) L'activité dans les filiales de promotion immobilière :

Dans leur ensemble, les 182 sociétés supports de programmes (SCI, SNC) ont dégagé individuellement des résultats généralement en conformité avec les budgets d'engagement actualisés.

Vous trouverez en ANNEXE 1, l'activité détaillée des filiales de promotion immobilière.

### 3.3) Prises de participation ou de contrôle et opération de restructuration

#### ➤ SNC, SCCV de promotion immobilière créés ou rachetés en 2021

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| SCCV BRUCHE    | SCCV PRISME           |
| SCCV CHENE     | SCCV RHIN             |
| SCCV IRIS      | SCCV RUISSEAUX        |
| SCCV JASMIN    | SCCV SEINE            |
| SCCV LIBELLULE | SCCV TROIS FRONTIERES |
| SCCV ORANGE    | SCCV VENUS            |
| SCCV PRINCE    | SCCV ZORN             |

#### ➤ Société commerciale créés en 2021

SARL ESPACE TRANSACTIONS

#### ➤ SNC, SCI ou SARL de promotion immobilière liquidées en 2021

Néant

#### ➤ Société ayant fait l'objet d'une mise dissolution avant le 31/12/20 et dont la radiation est envisagée en 2022 :

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| SCI MADELEINE       | SCI POETE         |
| SNC BUZET           | SCI LA VIOLETTE   |
| SCI CHATEAU DU MIDI | SCI PARC VENDOME  |
| SCI LES COLIBRIS    | SCI NOUVEAU MONDE |
| SC LA COLLINE       |                   |

#### ➤ Société ayant fait l'objet d'une cession partielle ou totale :

SCCV SARCELLES 8 MAI 1945 : cession de 490 parts sur les 490 parts détenues  
SCCV SARCELLES MONTFLEURY : cession de 490 parts sur les 490 parts détenues



### 3.4) Eléments sociaux du Groupe :

|   | au<br>31/12/2021 | au<br>31/12/2020 |
|---|------------------|------------------|
| <b>Charges de personnel</b>                               | <b>15 915</b>    | <b>13 959</b>    |
| Salaires et traitements                                   | 11 082           | 9 830            |
| Charges sociales  | 4 833            | 4 129            |
| <b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b> | <b>144</b>       | <b>142</b>       |
| dont cadres   | 28               | 26               |
| <hr/>   |                  |                  |
| <b>Répartition des effectifs par zone</b>                 |                  |                  |
| Ile de FRANCE   | 18               | 23               |
| Midi Pyrénées   | 5                | 6                |
| Pays de la Loire  | 9                | 9                |
| Grand Est   | 112              | 104              |

### 3.5) Evolution prévisible et perspectives d'avenir

#### **Les perspectives continuent de s'améliorer dans le bâtiment et se redressent nettement dans la promotion immobilière (conjoncture de l'immobilier, données nationales, 4t2021) :**

Les perspectives d'activité continuent de s'améliorer dans le bâtiment. En moyenne, d'octobre à décembre 2021, les perspectives d'activité à horizon trois mois continuent de s'améliorer avec un solde d'opinion des entrepreneurs du bâtiment à + 16 points (+ 13, + 14 et + 21 points en octobre, novembre et décembre), après + 12 points au trimestre précédent. Ce solde dépasse ainsi son niveau d'avant-crise (+ 13 points en moyenne en 2019). Le solde portant sur les effectifs anticipés dans le bâtiment se redresse après un léger repli au trimestre précédent (+ 18 points, après + 15 et + 16 points). Il est ainsi nettement supérieur à son niveau d'avant-crise (+ 12 points en moyenne en 2019).

#### **Dans la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier s'améliorent très nettement**

Dans le secteur de la promotion immobilière, les perspectives de mises en chantier à horizon trois mois s'améliorent très nettement. Le solde d'opinion s'établit en effet à + 10 points en janvier, après - 7 points en octobre. Il redevient ainsi positif pour la première fois depuis juillet 2017 et atteint son plus haut niveau depuis octobre 2007. Si le solde d'opinion pour les logements destinés à la location atteint un niveau inédit à + 26 points, après + 13 points, celui pour les logements destinés à la vente passe de - 18 points à 0 point et cesse d'être négatif pour la première fois depuis cinq ans.

#### **Les perspectives à moyen terme sont stables dans la promotion immobilière**

La part des promoteurs immobiliers désirant mettre à l'étude de nouveaux projets est stable à 64 % après avoir progressé lors des trois trimestres précédents. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne sur 2019 qui était de 61 %.

Concernant le Groupe Stradim, le nombre de contrats de réservation au cours des trois premiers mois de l'année 2022 par rapport à l'an dernier s'élève à 251 lots réservés (hors social) contre 294 lots (hors social) au 31.03.2021, soit une légère baisse.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, un volume de ventes en 2022 avoisinant les 1 000 lots et nous prévoyons de livrer environ 680 lots en 2022 contre 723 lots en 2021, ces prévisions étant indiquées sous toutes réserves eu égard au contexte actuel suivant.

Les chantiers ont repris une activité normale dans le respect des normes de sécurité. Nous constatons néanmoins actuellement une tension sur le marché des matières premières et des risques de rupture de stock auprès des grossistes. L'anticipation des commandes des marchandises reste fortement recommandée.

Les chiffres du début d'année sont tout de même encourageants. Notre profession s'est adaptée aux nouvelles règles sanitaires nous permettant ainsi d'assurer notre activité tout en restant vigilant pour faire face à la pandémie de la Covid-19.

### **3.6) Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2021**

Aucun évènement important n'est intervenu entre la date de clôture et la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'Administration.

## LES RESULTATS SOCIAUX DE LA SOCIETE STRADIM ESPACE FINANCES SA

### 4.1) Evolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société

L'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et clos au 31 décembre 2021 a une durée de 12 mois.

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2021 s'élève à 3 216 K€ contre 2 543 K€ au 31/12/20.

La variation du résultat de + 673 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

|   | Année 2021 | Année 2020 | Variation 20/21  |
|---|------------|------------|------------------|
| Chiffre d'affaires  | +2 136 k€  | +1 900 k€  | <b>+236 k€</b>   |
| Autres produits d'exploitation                                  | + 2 k€     | + 48 k€    | <b>-46 k€</b>    |
| Charges d'exploitation :  | -1 795 k€  | -1 674 k€  | <b>-121 k€</b>   |
| <i>Dont :</i>   |            |            |                  |
| <i>Achats externes (commissions &amp; concours)</i>             | -455 k€    | -374 k€    | -81 k€           |
| <i>Impôts et taxes</i>  |            |            |                  |
| <i>Charges de personnel</i>                                     | -94k€      | -73k€      | -21 k€           |
| <i>Autres charges</i>   | -1211 k€   | -1187 k€   | -21k€            |
|   | -35 k€     | -39 k€     | + 4k€            |
| Résultat financier :  | +3 969 k€  | +2 676 k€  | <b>+1 293 k€</b> |
| <i>Dont :</i>   |            |            |                  |
| <i>Variation nette des dotations aux provisions et reprises</i> | -266k€     | -715 k€    | -449 k€          |
| <i>Remontées nettes des participations SCI.SNC</i>              | + 4 236 k€ | + 3 367 k€ | +869 k€          |
| <i>Autres produits financiers et intérêts</i>                   | -          | -24 k€     | -24 k€           |
| Résultat exceptionnel :   | -34 k€     | +869 k€    | <b>-903 k€</b>   |
| <i>Dont :</i>   |            |            |                  |
| <i>Abandons créances et subventions accordés</i>                | -810 k€    | -500 k€    | -310 k€          |
| <i>Restitution des subventions &amp; abandons</i>               | 0 k€       | 305 k€     | -305 k€          |
| <i>Plus- value cession titres</i>                               | 778 k€     | 1 065 k€-  | - 287 k€         |
| Impôt sur les sociétés (baisse)                                 | -1 063 k€  | -1 276 k€  | <b>+213 k€</b>   |
| Total   |            |            | <b>+672 k€</b>   |

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management, s'élève à 2 136 k€

|   |              |
|---|--------------|
| Le total des produits d'exploitation se monte à                               | 2 138 840 €  |
| Le total des charges d'exploitation se monte à                                | -1 795 082 € |
| Le résultat financier s'élève à   | 3 969 414 €  |
| Le résultat exceptionnel s'élève à  | -34 266 €    |
| <i>et tient compte des abandons de créances générant une charge de 810 k€</i> |              |
| <i>et d'un profit net sur cessions de titres de 777 k€</i>                    |              |
| Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à                              | -1 063 142 € |
| Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de         | 3 215 764 €  |

L'endettement de la société et les avances nettes consenties aux filiales se décomposent de la manière suivante :

|   | Au<br>31/12/21 | Au<br>31/12/20 | Au<br>31/12/19 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)  | 8 981 k€       | 8 259 k€       | 1 616 k€       |
| Capitaux propres (B)  | 28 972 k€      | 26 960 k€      | 24 417 k€      |
| Taux d'endettement bancaire (A/B)   | 31,00%         | 30,70%         | 6,62%          |
| Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation) | 32 840 k€      | 33 433 k€      | 24 065 k€      |

#### 4.2) Proposition d'affectation du résultat

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 3 215 764 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

|  |                        |
|--|------------------------|
| Bénéfice de l'exercice                 | 3 215 764,06 €         |
| Autres réserves                        | <u>12 555 772,20 €</u> |
| Soit un bénéfice distribuable de       | 15 771 536,26 €        |
| A titre de dividendes aux actionnaires | 1 307 108,80 €         |

Affectation au poste « Autres réserves » 14 464 427,46 €

Soit 0,38 € pour chacune des 3 439 760 actions composant le capital social.

La mise en paiement des dividendes interviendra le 26 août 2022.

Pour se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, les actionnaires ont décidé de ventiler le montant des dividendes distribués dans le tableau ci-dessous :

| Exercice clos le | Revenus éligibles à l'abattement |                           | Revenus non éligibles à l'abattement |
|------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
|                  | Dividendes                       | Autres revenus distribués |                                      |
| 31/12/2021       | 0,38 €                           | Néant                     | Néant                                |
| 31/12/2020       | 0,35 €                           | Néant                     | Néant                                |
| 31/12/2019       | Néant                            | Néant                     | Néant                                |
| 31/12/2018       | 0,27 €                           | Néant                     | Néant                                |

#### Frais généraux - dépenses somptuaires

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des Impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

#### 4.3) Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est joint en ANNEXE 2, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours des cinq derniers exercices.

## **FACTEURS DE RISQUES**

### **5.1) Risque juridiques – réglementation applicable à l'activité du Groupe**

En tant que Maître d'Ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le Groupe est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les documents d'urbanisme locaux élaborés par les communes (POS en vigueur, PLU, ZAC) ; la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007 doit permettre de simplifier les formalités exigées des constructeurs et d'améliorer la sécurité juridique.

Le Groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et la réglementation applicable aux installations classées.

L'évolution constante de la législation en matière d'urbanisme, de construction et d'environnement génèrent une complexité grandissante dans le développement des opérations immobilières.

Cette complexité est susceptible d'allonger les délais de livraison de nos programmes immobiliers et d'augmenter le nombre de recours contre les autorisations de construire. L'impact de ce risque demeure néanmoins faible. Le Groupe parvient en effet, dans la plupart des cas, à engager des pourparlers qui aboutissent à des protocoles d'accord et au dépôt des permis de construire modificatifs.

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement et aux réglementations issues du droit de la consommation.

En outre, le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité civile pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites biennales et décennales).

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale pour dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie biennale, dite de bon fonctionnement, pour les éléments dissociables du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction.

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « Dommages-Ouvrage », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie biennale ou décennale.

### **5.2) Risques industriels, économiques et liés à l'environnement**

#### **5.2.1) Concurrence et risques financiers de marché**

L'activité de développeur-constructeur est fortement concurrentielle.

La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains, des prix de vente des produits, de l'accès aux sous-traitants, que des financements. Elle est le fait de promoteurs nationaux et régionaux. Le marché de revente des maisons et appartements anciens constitue aussi une source de concurrence additionnelle, mais nos équipes compétentes sont armées pour y faire face.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations peuvent avoir un impact sur l'activité du Groupe, ses résultats et ses perspectives ; en effet, ces derniers sont influencés par les conditions économiques nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêt, le taux de chômage et le niveau de confiance des consommateurs français, ainsi que les mesures fiscales incitatives pour l'investissement immobilier.

### **5.2.2) Risques liés à l'insolvabilité des fournisseurs et des artisans**

L'activité du Groupe reposant sur une multitude d'artisans et de fournisseurs, la cessation des paiements de certains de ces artisans ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur son activité, et plus particulièrement, ralentir ses chantiers et accroître leur coût. L'insolvabilité de ces artisans et de ces fournisseurs pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties, mais notre savoir-faire, notre capacité d'anticipation nous donnent les outils qui nous permettent de pallier les défaillances extérieures.

### **5.2.3) Risques liés au marché foncier**

La poursuite de l'activité du Groupe est liée à la disponibilité de terrains d'une qualité et d'une superficie suffisante pour pouvoir développer des programmes de maisons individuelles ou d'appartements. L'augmentation de la concurrence, la raréfaction des terrains en vente dans des sites pouvant répondre aux normes établies par le Groupe et la mise en application de la loi SRU doivent nous rendre vigilants.

### **5.2.4) Risques liés à la pollution et à la qualité des sols**

Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à revendre.

### **5.2.5) Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques**

Le Groupe s'assure, avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, que ceux-ci ne sont pas concernés par les plans d'archéologie. Néanmoins, des vestiges ou objets archéologiques peuvent être découverts pendant les travaux. Une telle découverte pourrait avoir pour conséquences la suspension des travaux, voire le classement du site, et pourrait avoir des conséquences financières importantes pour le programme en question.

### **5.2.6) Risques inhérents à la situation sanitaire :**

Les activités du Groupe, notamment la bonne conduite des chantiers peuvent être impactées par les prescriptions administratives prises dans le cadre de la lutte contre la Covid 19.

### **5.2.7) Risques inhérents aux tensions d'approvisionnement en matériaux de construction :**

La situation sanitaire mondiale et les tensions géopolitiques peuvent impacter la conduite des chantiers, pouvant se traduire notamment par une augmentation du coût des matériaux de construction et par des difficultés d'approvisionnement en matériaux nécessaires aux entreprises intervenant sur les opérations de constructions du Groupe.

### **5.2.8) Dettes fournisseurs et délais de paiement (conformément aux dispositions de l'article L.441-6 du Code de Commerce) :**

Les factures des fournisseurs, à l'exception de ceux intervenant dans le cadre de marchés d'entreprises liés aux opérations de construction et/ou de rénovation, sont réglées dans un délai de trente jours suivant leur réception.

Les factures des fournisseurs intervenant dans le cadre de marchés liés aux opérations de construction et/ou de rénovation sont réglées selon les accords particuliers prévus à leurs marchés sans que les délais de paiement soient, en principe, supérieurs à soixante jours suivant leur réception.

En outre, ces marchés donnent lieu à une retenue de garantie égale à cinq pour cent de leur montant, payable à l'issue du délai de garantie de parfait achèvement, soit un an après réception des travaux.

\* Dettes fournisseurs, hors factures non parvenues, selon les comptes sociaux de STRADIM Espace Finances au 31.12.2021 :

| Factures reçues non réglées<br>à la date de la clôture de l'exercice<br>et dont le terme est échus |  |           |           |           |             |               |  |
|--|--|-----------|-----------|-----------|-------------|---------------|--|
|  | 0 jour                                     | 1 à 30 j. | 31j à 60j | 61j à 90j | 91j et plus | Total 1j et p |  |
| <b>TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>  |  |           |           |           |             |               |  |
| Nbre de factures concernées  | 20   | 1         | 2         | 0         | 6           | 9             |  |
| Montant total en TTC   | 42 714                                     | 516       | 12 642    | 0         | 8 040       | 21 199        |  |
| % des achats HT  | 12%  | 0%        | 3%        | 0%        | 2%          | 6%            |  |
| <b>FACTURES EXCLUES RELATIVES A DES DETTES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES</b>                   |  |           |           |           |             |               |  |
| Nbre de factures concernées  |  | 0         | 0         | 0         | 0           | 0             |  |
| Montant total en TTC   |  |           |           |           |             |               |  |
| <b>DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISE</b>   |  |           |           |           |             |               |  |
| pour le calcul des intérêts  | Délais contractuels : 30 jours fin de mois |           |           |           |             |               |  |
| de retards de paiement   | Délais légaux : 30 jours                   |           |           |           |             |               |  |

#### 5.2.7) Créances clients comptes sociaux– factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

| Factures émises non réglées<br>à la date de la clôture de l'exercice<br>et dont le terme est échus |  |           |           |           |             |               |  |
|--|--|-----------|-----------|-----------|-------------|---------------|--|
|  | 0 jour                                     | 1 à 30 j. | 31j à 60j | 61j à 90j | 91j et plus | Total 1j et p |  |
| <b>TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>  |  |           |           |           |             |               |  |
| Nbre de factures concernées  | 5  | 3         | 1         | 0         | 3           | 7             |  |
| Montant total en TTC   | 670 680                                    | 143 400   | 30 000    | 0         | 90 000      | 263 400       |  |
| Montant total en HT  | 558 900                                    | 119 500   | 25 000    | 0         | 75 000      | 219 500       |  |
| % du CA ht   | 26,16%                                     | 5,59%     | 1,17%     | 0,00%     | 3,51%       | 10,27%        |  |
| Nbre de factures concernées  |  |           |           |           |             |               |  |
| <b>FACTURES EXCLUES RELATIVES A DES DETTES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES</b>                   |  |           |           |           |             |               |  |
| Nbre de factures concernées  |  |           |           |           |             |               |  |
| Montant total en TTC   |  |           |           |           |             |               |  |
| <b>DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISE</b>   |  |           |           |           |             |               |  |
| pour le calcul des intérêts  | Délais contractuels : 30 jours fin de mois |           |           |           |             |               |  |
| de retards de paiement   | Délais légaux : 30 jours                   |           |           |           |             |               |  |

Les créances clients consolidées ne concernent essentiellement que des créances non exigibles du fait de l'application de la méthode de l'avancement.

#### 6) CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE I. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons également d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé. Vos Commissaires aux Comptes ont été informés de ces conventions qu'ils vous relatent dans leur rapport spécial.

## 7) ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

### 7.1.1) Actionnaires détenant plus de 5% du capital et/ou des droits de vote

|   | Au 31/12/2021    |              |                                |                  |
|---|------------------|--------------|--------------------------------|------------------|
|   | Nombre D'actions | % du capital | Nb droits de vote hors porteur | % droits de vote |
| <b>Nbre total d'actions formant le capital</b>                  | <b>3 439 760</b> |              |                                |                  |
| <b>Nombre d'action à droit de vote double (Caceis 31.12.21)</b> | <b>2 903 634</b> |              | <b>5 816 064</b>               |                  |
| <b>Dont :</b>   |                  |              |                                |                  |
| <b>HAGENBACH Rémi</b>   | 2 470 320        | 71,82 %      | 4 940 640                      | 84.95 %          |
| <b>EBEL Francis</b>   | 279 580          | 8,13 %       | 559 160                        | 9,61%            |

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de Commerce, nous vous informons qu'il n'y a pas eu de déclaration de franchissement de seuil au niveau de l'actionariat au titre de l'exercice 2021.

### 7.1.2) Rachat d'actions par la société

Nous vous informons que la société n'a pas procédé au rachat de ses propres titres au cours de l'exercice 2021.

## 7.2) Mandats et fonctions exercées dans toutes sociétés par chaque mandataire social

### 7.2.1) Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de cinq membres, les fonctions exercées par chaque mandataire dans toutes les sociétés sont les suivantes :

|   | HAGENBACH R                              | EBEL F   | HAGENBACH F | AHUIR A | HAGENBACH C |
|---|--|----------|-------------|---------|-------------|
| PCA : Président du Conseil d'Administration<br>DG : Directeur Général<br>ADM : Administrateur<br>REP : Représentant permanent |  |          |             |         |             |
| SA STRADIM ESPACE FINANCES  | PCA                                      | ADM + DG | ADM         | ADM     | ADM         |
| SAS ESPACE PROMOTION  | PRESIDENT                                |          |             |         |             |
| SARL ESPACE FONCIER   | GERANT                                   |          |             |         |             |
| SARL ESPACE MAISON  | GERANT                                   |          |             |         |             |
| SARL HSP  | GERANT                                   |          |             |         |             |
| SARL ESPACE PARTICIPATIONS  | GERANT                                   |          |             |         |             |
| SARL HABITAT SERVICE  | GERANT                                   |          |             |         |             |
| SARL MC BAT   | GERANT                                   |          |             |         |             |
| Toutes les SCI et SNC du Groupe STRADIM détenues par STRADIM ESPACE FINANCES mentionnées en Annexe 1                          | REP Permanent de Stradim Esp Fin, Gérant |          |             |         |             |
| SARL STAFF AIR SERVICE  | GERANT                                   |          |             |         |             |



### **7.3) JETONS DE PRESENCE**

Vous voudrez bien enfin statuer sur le montant global des jetons de présence à verser aux Administrateurs, que nous vous proposons de fixer à la somme de 50 000 € au titre de l'exercice en cours.

### **8) RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

8.1) Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice :

Ces mandats et fonctions sont indiqués dans le tableau figurant au point 7.2.1 du présent rapport.

8.2) Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales : Aucune convention de cette nature n'a été conclue.

8.3) Délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires pour les augmentations de capital : néant.

8.4) Choix des modalités d'exercice de la Direction Générale (article L 225-51-1 du Code de Commerce) : le mode de gouvernance choisi est celui d'une dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général : cf § 7.2.1

8.5) Relations inter-entreprises : Montant des prêts inter-entreprises consentis dans le cadre de l'article L. 511-6 3 bis du code monétaire et financier : cf Annexe 3 – tableau des filiales et participations

Votre Conseil vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## ANNEXE 1 : ACTIVITE DES FILIALES DE PROMOTION IMMOBILIERE

### 1. Société ayant fait l'objet d'une mise dissolution avant le 31/12/20 et dont la radiation est envisagée en 2022 :

Pour l'ensemble de ces sociétés, l'objet social est réalisé au 31 décembre 2019, à l'exception toutefois de l'un ou l'autre lot de stationnement non encore vendu. Ces sociétés feront l'objet d'une liquidation en cours d'année 2022, une fois tous les lots vendus et les éventuels litiges réglés et après récupération des crédits de TVA :

SCI MADELEINE  
SNC BUZET  
SCI CHATEAU DU MIDI  
SCI LES COLIBRIS  
SC LA COLLINE

SCI POETE  
SCI LA VIOLETTE  
SCI PARC VENDOME  
SCI NOUVEAU MONDE

### 2. Sociétés pouvant être réutilisées pour une nouvelle opération :

Il s'agit de l'ensemble des sociétés dont le programme immobilier est achevé et dont l'avancement technique au 31.12.2021 est au stade livraison (cf point 4, stade « livrée »). Ces sociétés pourront être réutilisées ou, selon le cas, faire l'objet d'une mise en dissolution.

### 3. Sociétés de gestion permettant l'exercice de notre activité

| Localisation – Agence – Bureaux | Entité juridique créée | Observations  |
|---------------------------------|------------------------|---|
| Strasbourg-Entzheim             | SCI STRADIM SIEGE      | Siège social du Groupe STRADIM                        |
| Troyes - Centre-ville           | SCI TROYES SIEGE       | Locaux loués à Habitat Service Sarl, filiale troyenne |

#### 4. Sociétés de Promotion Construction en cours de réalisation de l'objet social tout au long de l'exercice

| Sociétés de Promotion-Construction |                        | Zone      | Avancement technique au 31/12/21 |                  |                      |        |
|------------------------------------|------------------------|-----------|----------------------------------|------------------|----------------------|--------|
|                                    |                        |           | En démarrage                     | Travaux en cours | Partiellement livrée | Livrée |
| SCI                                | AFRIQUE                | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | AIGLON                 | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | BERGAMOTE              | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | BOULEAU                | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | BRUCHE                 | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | CECILE                 | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | CHENE                  | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | COMMERCE               | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | CYGNE                  | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | DU CANAL               | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | DU CHANOINE            | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | FLOCON                 | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | IRIS                   | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | JARDINS DE L'ORANGERIE | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | JASMIN                 | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | LES BRASSEURS          | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | LES CREATEURS          | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | LES ECRIVAINS          | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | LES LYS                | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | LES POTIERS            | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | LIBELLULE              | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | MALTERIE               | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | MONTIGNY               | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | MUGUET                 | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | ORGE                   | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | PRESIDENT              | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | PRISME                 | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | RHIN                   | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | ROSEAU                 | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | RUISSEAUX              | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | SAULE                  | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | TOURTERELLE            | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | TROIS FRONTIERES       | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | ZORN                   | Grand Est | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | BALLON                 | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SNC                                | CHAPELLE               | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SNC                                | DU LION                | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | EUREKA                 | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | FRERE                  | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCCV                               | GLAD                   | Grand Est |                                  | X                |                      |        |

| Sociétés de Promotion-Construction |                    | Zone      | Avancement technique au 31/12/21 |                  |                      |        |
|------------------------------------|--------------------|-----------|----------------------------------|------------------|----------------------|--------|
|                                    |                    |           | En démarrage                     | Travaux en cours | Partiellement livrée | Livrée |
| SCI                                | IROQUOIS           | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCCV                               | JEAN               | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SNC                                | JUIN               | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | LES VERGERS        | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | LORRAINE           | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCCV                               | MARCHE             | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | MESANGE            | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | ORANGERIE          | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | PLAINE             | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | RIVE               | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | ROMAIN             | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | ROTONDE            | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | RUCHE              | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCCV                               | SCHILLIK           | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | UNIVERSITE         | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | VAUBAN             | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | ZENITH             | Grand Est |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | CLOS SAINT LOUIS   | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | CSI ORME           | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | DIANE              | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | FEUILLAGE          | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | FOCH               | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | GREEN GARDEN       | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | GRENAT             | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | HIRONDELLE         | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | LA RENAISSANCE     | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | LES AVIATEURS      | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | LES PATURAGES      | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | LICORNE            | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | PARC               | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | PECHEUR            | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SNC                                | SOLEIL             | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | STRASBOURG         | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SNC                                | VICTOIRE           | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SNC                                | VILLAGE            | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | VOYAGE             | Grand Est |                                  |                  | X                    |        |
| SNC                                | CAMPAGNE           | Grand Est |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | CERISE             | Grand Est |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | CHÂTEAU SAINT JEAN | Grand Est |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | CIGOGNE            | Grand Est |                                  |                  |                      | X      |

| Sociétés de Promotion-Construction |                       | Zone          | Avancement technique au 31/12/21 |                  |                      |        |
|------------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------------------|------------------|----------------------|--------|
|                                    |                       |               | En démarrage                     | Travaux en cours | Partiellement livrée | Livrée |
| SCI                                | COLOMBAGE             | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | DE LA TOUR            | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | DE L'HORIZON          | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | DES TILLEULS          | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | GARRIGUE              | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SNC                                | ILL                   | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SNC                                | JOFFRE                | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA CHARTREUSE         | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA COLLINE            | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA FONTAINE           | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA GRANDE ALLEE       | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA MONTAGNE VERTE     | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA PASSERELLE         | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA SOURCE             | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LAC (ex HOUBLONNIERE) | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LE MUSICIEN           | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LE SQUARE DU CHÂTEAU  | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LES AROMES            | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LES BLES              | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LES CHEVALIERS        | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SNC                                | LES FLEURS            | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SNC                                | LES REMPARTS          | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LIBERTE               | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | MIRABELLE             | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | NEUVE                 | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SNC                                | PENSEE                | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | PEUPLIERS             | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | PROMENADE             | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | REINE                 | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | SUD                   | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | VIGNE                 | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | VILLE                 | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | VOGES                 | Grand Est     |                                  |                  |                      | X      |
| SNC                                | CASTELET              | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | COLETTE               | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | ODYSSEE               | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | ORANGE                | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | PLEIN CIEL            | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | PRINCE                | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | ROI                   | Ile de France | X                                |                  |                      |        |

| Sociétés de Promotion-Construction |                 | Zone          | Avancement technique au 31/12/21 |                  |                      |        |
|------------------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------|------------------|----------------------|--------|
|                                    |                 |               | En démarrage                     | Travaux en cours | Partiellement livrée | Livrée |
| SCCV                               | SEINE           | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | THIBAUT         | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | VENUS           | Ile de France | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | ACADEMIE        | Ile de France |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | BELLE           | Ile de France |                                  | X                |                      |        |
| SNC                                | BLANCHE         | Ile de France |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | CAPELLA         | Ile de France |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | CHANTEREINE     | Ile de France |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | FRANCE          | Ile de France |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | SAINT ANDRE     | Ile de France |                                  |                  | X                    |        |
| SNC                                | BELLEVEUE       | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SNC                                | BICHE           | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SNC                                | CHASSEUR        | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | DE L'HERMITAGE  | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | DU PALAIS       | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LE PRIEURE      | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | L'ORCHIDEE      | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | NOUVEAU MONDE   | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | POETE           | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | ROYAL           | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | VERTE           | Ile de France |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | AZUR            | Midi Pyrénées | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | FRONTON         | Midi Pyrénées | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | PETIT PRINCE    | Midi Pyrénées | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | TOURNESOL       | Midi Pyrénées | X                                |                  |                      |        |
| SCCV                               | UNION           | Midi Pyrénées | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | SUD OUEST       | Midi Pyrénées |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | L'AMANDIER      | Midi Pyrénées |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | LE BELVEDERE    | Midi Pyrénées |                                  |                  | X                    |        |
| SCI                                | BUZET           | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | CHÂTEAU DU MIDI | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | CHEMIN          | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | CIGALE          | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | DU MOULIN       | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA CLE D'OR     | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA VILLE ROSE   | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA VIOLETTE     | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LE TARN         | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | PINSAGUEL       | Midi Pyrénées |                                  |                  |                      | X      |

| Sociétés de Promotion-Construction |               | Zone             | Avancement technique au 31/12/21 |                  |                      |        |
|------------------------------------|---------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------|--------|
|                                    |               |                  | En démarrage                     | Travaux en cours | Partiellement livrée | Livrée |
| SCCV                               | CARDO         | Pays de la Loire | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | DES SABLES    | Pays de la Loire | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | LE MANOIR     | Pays de la Loire | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | PASSAGE       | Pays de la Loire | X                                |                  |                      |        |
| SNC                                | SALINE        | Pays de la Loire | X                                |                  |                      |        |
| SCI                                | AUGUSTE       | Pays de la Loire |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | CHALLENGE     | Pays de la Loire |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | DE L'ARCHE    | Pays de la Loire |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | EGALITE       | Pays de la Loire |                                  | X                |                      |        |
| SCI                                | BOURGEOIS     | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | DE LITRE      | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | DE L'OCEAN    | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LA FORET      | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LE BOCAGE     | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LE DOLMEN     | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LE VAL FLEURI | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | LES COLIBRIS  | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | L'ESTUAIRE    | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | PARC VENDOME  | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | PLAGE         | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |
| SCI                                | RIVAGE        | Pays de la Loire |                                  |                  |                      | X      |

**ANNEXE 2 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

|  |
|--|
| <p><b>STRADIM - ESPACE FINANCES</b><br/> <b>Société Anonyme au capital de 12 000 000 €</b><br/> <b>Siège social : Aéroparc de Strasbourg, 3 rue Pégase, 67960 ENTZHEM</b><br/> <b>Téléphone : 03.88.15.40.60. – Télécopie : 03.88.15.90.60</b><br/> <b>B 353 683 469 R.C.S. STRASBOURG</b></p> |
|--|

RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| NATURE DES INDICATIONS  | Exercice<br>clos le<br>31/12/2021 | Exercice<br>clos le<br>31/12/2020 | Exercice<br>clos le<br>31/12/2019 | Exercice<br>clos le<br>31/12/2018 | Exercice<br>clos le<br>31/12/2017 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1° Capital en fin d'exercice</b>   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| Capital social  | 12 000 000                        | 12 000 000                        | 12 000 000                        | 12 000 000                        | 12 000 000                        |
| Nombre des actions :  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| - ordinaires existantes   | 3 439 760                         | 3 439 760                         | 3 439 760                         | 3 439 760                         | 3 439 760                         |
| - à dividendes prioritaire existantes (sans droit de vote)  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| Nbre maximal d'actions futures à créer :  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| - par conversion d'obligations  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| - par exercice de droit de souscription   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| <b>2° Opération et résultats de l'exercice</b>  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| Chiffre d'affaires hors taxes   | 2 136 400                         | 1 900 155                         | 1 829 230                         | 1 863 960                         | 1 658 160                         |
| Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions          | 4 545 370                         | 4 534 590                         | 3 483 200                         | 3 195 240                         | 3 876 587                         |
| Impôts sur les bénéfices  | 1 063 142                         | 1 275 685                         | 1 490 102                         | 1 654 010                         | 585 142                           |
| Participation des salariés due au titre de l'exercice   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions         | 3 215 764                         | 2 542 945                         | 2 023 835                         | 2 305 943                         | 2 671 813                         |
| Résultat distribué  | 1 307 109                         | 1 203 916                         | 0                                 | 928 735                           | 928 735                           |
| <b>3° Résultats par action</b>  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions | 1,01                              | 0,95                              | 0,58                              | 0,45                              | 0,96                              |
| Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions        | 0,93                              | 0,74                              | 0,59                              | 0,67                              | 0,78                              |
| Dividende attribué à chaque action  | 0,38                              | 0,35                              | 0                                 | 0,27                              | 0,27                              |
| <b>4° Effectif</b>  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |
| Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice  | 2                                 | 2                                 | 2                                 | 2                                 | 2                                 |
| Montant de la masse salariale de l'exercice   | 947 800                           | 928 200                           | 852 600                           | 835 800                           | 786 100                           |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)        | 263 242                           | 259 132                           | 240 068                           | 259 370                           | 218 951                           |