

**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.**  
**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 21 juin 2023**

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 31.12.2022 a connu, malgré le contexte économique dégradé lié notamment au conflit entre l'Ukraine et la Russie, une augmentation du chiffre d'affaires consolidé de 160 Me contre 141 Me.

Cependant l'activité commerciale a été moins soutenue que l'an dernier : les contrats de réservation du Groupe STRADIM enregistrés pour l'année 2022 s'élèvent à 654 contrats contre 959 contrats pour l'année 2021.

Tendances du secteur d'activité au niveau national : (source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Conjoncture de l'immobilier, résultats au 4<sup>e</sup> trimestre 2022) :

Au quatrième trimestre 2022, dans un contexte économique dégradé marqué notamment par des tensions sur les prix, la conjoncture de l'immobilier continue de ralentir. Dans le neuf, les mises en chantier de logements restent faibles et la baisse de la commercialisation des logements se poursuit. La hausse des coûts de production et des prix des logements, qui demeure prononcée, ralentit. Dans l'ancien, le volume de transactions continue de reculer et la hausse des prix marque le pas. Dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, le repli de la production de crédits nouveaux se confirme, et les durées d'emprunt se stabilisent. L'emploi et les créations d'entreprises se maintiennent à un niveau élevé dans les secteurs de l'activité immobilière et de la construction. Les perspectives demeurent dégradées dans la promotion immobilière, mais sont bien orientées dans l'activité d'entretien-rénovation.

Dans le neuf, le ralentissement de l'activité se poursuit :

Les autorisations chutent, après des niveaux historiquement élevés, tandis que les mises en chantiers se redressent légèrement. Au quatrième trimestre 2022, en contrecoup des niveaux record d'autorisations observés aux trois premiers trimestres 2022, le nombre trimestriel de logements autorisés descend à son plus bas niveau (88 400) depuis le deuxième trimestre 2020, période du premier confinement. Ces niveaux records sont dus pour le début de l'année, à l'anticipation de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 au 1<sup>er</sup> janvier 2022, puis en août, à la fin de la période d'éligibilité au dispositif d'aide à la relance de la construction durable (ARCD) pour les

logements collectifs. Le premier effet a provoqué le dépôt d'un nombre exceptionnel de demandes en décembre 2021 et d'autorisations début 2022 (+ 21,0 % d'autorisations au premier trimestre 2022), tandis que le second a conduit à une hausse de 32,4 % des autorisations de logements collectifs en août par rapport à juillet 2022. En conséquence, le repli ce trimestre des autorisations (- 30,0 %, après - 2,7 % en glissement trimestriel, données CVS-CJO) est porté par les logements collectifs (- 42,5 % après + 4,3 %, contre - 3,8 % après - 14,7 % dans l'individuel). Dans le même temps et pour les mêmes raisons, le nombre trimestriel de mises en chantier se redresse légèrement en fin d'année 2022, sous la dynamique du logement collectif, après trois trimestres de repli (+ 3,0 %, après - 1,6 % et - 6,5 %) : il s'établit à 92 200 logements commencés

En données brutes cumulées, les autorisations s'élèvent à 483 400 unités pour l'année 2022. Elles progressent de 3,0 % par rapport à 2021, portées par le collectif (+ 11,9 % contre - 7,7 % dans l'individuel). Elles sont, par ailleurs, supérieures de 6,3 % à leur moyenne 2017-2021, à la faveur du dynamisme observé en province (+ 8,9 % dont + 13,1 % dans le collectif), tandis qu'en Île-de-France elles s'établissent à 5,6 % en deçà de leur niveau moyen 2017-2021. Le nombre de logements commencés en 2022, qui s'élève à 371 500 unités, est inférieur de 5,0 % à son niveau de 2021 et de 5,7 % à la moyenne 2017-2021. Ces évolutions négatives sont là aussi imputables au logement collectif (- 8,3 % par rapport à 2021 et - 10,6 % par rapport à 2017-2021, contre - 0,6 % et + 1,5 % dans l'individuel). La baisse est également plus marquée en Île-de-France (- 21,2 % contre - 6,5 % en province).

## 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 31.12.2022 de 2 114 k€ contre 2 136 k€ au 31.12.2021, 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 2022	Montant des prestations 2021
ESPACE PROMOTION	1 909 051 €	1 929 300 €
ESPACE FONCIER	16 178 €	16 350 €
ESPACE MAISON	16 178 €	16 350 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	37 750 €	38 150 €
HABITAT SERVICE	102 463 €	103 550 €
MC BAT	32 357 €	32 700 €
<b>TOTAL prestations Groupe</b>	<b>2 113 977 €</b>	<b>2 136 400 €</b>
Refacturations diverses	-	-
<b>Montant net du CA</b>	<b>2 113 977 €</b>	<b>2 136 400 €</b>

Le résultat s'élève à 3 616 k€ contre 3 216 k€ au 31.12.2021 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), diminué des éventuels abandons de créances ou subventions accordés aux filiales du Groupe STRADIM.

## 2.2) Activités du Groupe STRADIM

Le Groupe STRADIM dont le nombre de ventes actées a progressé de 31% en 2022 passant ainsi de 716 lots à 937 lots, totalise 654 contrats de réservation d'appartements en 2022 contre 959 en 2021. Le taux d'annulation est de 13,03 % en 2022 (6.8% en 2021), ce qui correspond à 98 lots en 2022 contre 70 lots en 2021.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

Groupe STRADIM	Appartements	Maisons	Terrains	Total
Ventes actées 2022	937			937
Ventes actées 2021	716			716
<b>Variation 21/22</b>	<b>+221</b>			<b>+221</b>

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 2022	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019 Abandons et subventions perdus
ESPACE MAISON	100 000 €	390 000 €	500 000 €	250 000 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	540 000 €	420 000 €		
<b>TOTAUX :</b>	<b>640 000 €</b>	<b>810 000 €</b>	<b>500 000 €</b>	<b>250 000 €</b>

Les abandons de créances et subventions accordés et alloués en 2022 s'élèvent à 640 000 €.

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 1 950 000 €.

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 s'élèvent à 250 000 € au 31.12.2022.

## 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 2022 et jusqu'au 20/03/2023 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

Date de cotation	Valeur du titre	Nombre d'actions
31/12/2021	7,45 €	3 439 760
01/07/2022	7,70 €	3 439 760
31/12/2022	7,40 €	3 439 760
20/03/2022	6,65 €	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 160 182 k€ contre 141 060 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de 12 mois, soit une hausse de 14%.

La valeur ajoutée de l'exercice 2022 s'élève à 24 382 k€ contre 24 345 k€ au 31.12.2021 et représente 15,2% du chiffre d'affaires, contre 17,30% en 2021.

Par ailleurs, au 31 décembre 2022 les stocks représentent 130 841 K€ et sont dépréciés à hauteur de 5 938 K€ soit 4,5%. Au 31 décembre 2021 les stocks représentaient 144 914 k€ et étaient dépréciés de 4 876 k€ soit 3,4%.

Le résultat financier passe de -448 k€ à - 13 k€.

Ainsi, le résultat net de l'ensemble consolidé du Groupe passe de 4 181 k€ à 5 230 k€.

Le résultat net part Groupe passe de à 3 888 k€ à 4 027 k€.

Le résultat net part Groupe par action passe donc de 1,13 € à 1,17 € 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 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.

- **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 notamment 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 49 427 k€ contre 56 585 k€ en 2021.

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

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

	Année 2022	Année 2021	Année 2020	Variation 2021 / 2022	Var en % 2021 / 2022
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>155 575</b>	<b>138 317</b>	<b>98 961</b>	<b>17 258</b>	<b>12,5%</b>
HONORAIRES	1 257	2 194	3 606	-937	
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	3 350	549	1 135	2 801	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>160 182</b>	<b>141 060</b>	<b>103 702</b>	<b>19 122</b>	<b>13,6%</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 de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
Année <b>2022</b>					
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>111 774</b>	<b>15 181</b>	<b>25 494</b>	<b>3 126</b>	<b>155 575</b>
HONORAIRES	934	92	229	2	1 257
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	3 110		240		3 350
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2022</b>	<b>115 818</b>	<b>15 273</b>	<b>25 963</b>	<b>3 128</b>	<b>160 182</b>

Répartition géographique par zone d'influence	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
Année <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>

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

	Exercice 2021		Exercice 2022			
	Chiffre d'affaires	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat après impôt	Effectif
ESPACE PROMOTION	17 021	18 585	3 896	-122	2 765	58
ESPACE MAISON	344	622	-88	0	7	5
ESPACE FONCIER	1 983	1 006	-21	13	-8	0
ESPACE PARTICIPATIONS	0	0	-6	13	6	0
H.S.P	4 149	4 270	-519	-9	9	45
HABITAT SERVICE	2 274	2 902	559	15	422	16
MC BAT	1 739	1 614	311	8	208	10
ESPACE TRANSACTIONS	140	362	60	0	44	3

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 9 sociétés commerciales consolidées et de 208 sociétés supports de programmes de construction vente et 4 de gestion, dont 219 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.

Espace Promotion se développe dans les deux départements de l'Alsace grâce aux agences de Strasbourg, de Haguenau et de Mulhouse, ainsi qu'en Lorraine, grâce aux agences de Nancy et de Metz

#### SARL ESPACE FONCIER

L'opération immobilière à Lutzelhouse à été intégralement livrée sur la période.

#### 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 2022 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 encore 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 encore connu une belle performance en 2022 grâce notamment aux opérations en cours sur le littoral nantais.

L'équipe commerciale et administrative est restée stable et nous avons procédé au recrutement d'un prospecteur foncier supplémentaire pour renforcer l'équipe de recherche foncière.

#### 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, assure les activités de location et de transactions immobilières. Son chiffre d'affaires s'est correctement développé en 2022.

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

Dans leur ensemble, les 208 sociétés supports de programmes (SCI, SNC, SCCV) 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 2022

SCCV	ACACIAS	SCCV	LAVANDE	SNC	FABRIQUE
SCCV	BLEUET	SCCV	LE PHARE	SNC	GUTENBERG
SCCV	CAPUCINE	SCCV	LUCIOLE	SNC	HETRE
SCCV	CEDRE	SCCV	MAGNOLIA	SNC	JACINTHE
SCCV	CEPAGE	SCCV	MERISIER	SNC	NOYER
SCCV	DAHLIA	SCCV	OCCITANIE	SNC	TERROIR
SCCV	DIAMANT	SCCV	PERLE	SNC	VALLEE
SCCV	EMERAUDE	SCCV	PICASSO		
SCCV	ERABLE	SCCV	PLATANE		
SCCV	GARE	SCCV	QUARTZ		
SCCV	GARONNE	SCCV	ROSIER		
SCCV	HAMEAU	SCCV	RUBIS		
SCCV	ISSY	SCCV	SAPHIR		
SCCV	JULES	SCCV	TREFLE		
SCCV	LAGON	SCCV	TURQUOISE		

#### ➤ SNC, SCI ou SARL de promotion immobilière liquidées en 2022

SNC BUZET	SCI LE BOCAGE	SCI CHATEAU DU MIDI
SCI LA VIOLETTE	SCI LES COLIBRIS	SCI LA MONTAGNE VERTE
SCI LA COLLINE	SCI NOUVEAU MONDE	SCI PARC VENDOME
SCI LAC	SCI GRANDE ALLEE	

#### ➤ Société ayant fait l'objet d'une mise dissolution et dont la radiation est envisagée en 2023 :

SCI DE LA MADELEINE	SCI POETE	SNC LES CHASSEURS
SCI LES CREATEURS	SCI LE DOLMEN	SCI L'ESTUAIRE
SCI LA FONTAINE	SCI LA FORET	SCI GARRIGUE
SCI MIRABELLE	SCI NEUVE	SCI OCEAN
SCI ODYSSEE	SCI PEUPLIERS	SCI PINSAGUEL
SCI RIVAGE	SCI ROYAL	SCI DU PALAIS



### 3.4) Eléments sociaux du Groupe :

	au 31/12/2022	au 31/12/2021
<b>Charges de personnel</b>	<b>17 016</b>	<b>15 915</b>
Salaires et traitements	12 039	11 082
Charges sociales	4 977	4 833
<b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b>	<b>143</b>	<b>144</b>
dont cadres	27	28
<hr/>		
<b>Répartition des effectifs par zone</b>		
Ile de FRANCE	21	18
Midi Pyrénées	6	5
Pays de la Loire	10	9
Grand Est	106	112

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

Au niveau national, en février 2023, les autorisations de logements ont légèrement augmenté après la progression nette de janvier et s'établissent à 34 500. Elles restent toutefois en dessous de leur niveau moyen des douze mois précédant le premier confinement (- 11 %), en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

De mars 2022 à février 2023, le nombre de logements autorisés à la construction s'établit à 461 200 logements, soit 24 400 de moins qu'au cours des douze mois précédents (- 5,0 %) et 0,3 % de plus qu'au cours des douze derniers mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).

En février 2023, le nombre de logements commencés serait légèrement inférieur à 30 000, en données CVS-CJO, soit un niveau proche de celui estimé pour les six derniers mois, mais inférieur de 3 % à la moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire. Mesurées sur douze mois, les mises en chantier seraient en repli : 367 200 logements auraient été mis en chantier, soit 6,3 % de moins (- 24 900) que pendant les douze mois précédents et 4,8 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).

(source : construction de logements : résultats à fin février 2023 (France entière), Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires)

Concernant le Groupe Stradim, le nombre de contrats de réservation au cours des trois premiers mois de l'année 2023 par rapport à l'an dernier s'élève à 121 lots réservés contre 251 lots au 31.03.2022.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, un volume de ventes en 2023 avoisinant les 730 lots et nous prévoyons de livrer environ 890 lots en 2023 contre 540 lots en 2022, 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.

### 3.6) Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2022

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 2022 et clos au 31 décembre 2022 a une durée de 12 mois.

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2022 s'élève à 3 616 K€ contre 3 216 K€ au 31/12/21.

La variation du résultat de + 400 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

	Année 2022	Année 2021	Variation 21/22
Chiffre d'affaires	+2 114 k€	+2 136 k€	-22 k€
Autres produits d'exploitation	+ 133 k€	+ 2 k€	<b>+131 k€</b>
Charges d'exploitation :	-1 923 k€	-1 795 k€	<b>-128 k€</b>
<i>Dont :</i>			
<i>Achats externes (commissions &amp; concours)</i>	-529 k€	-455 k€	-74 k€
<i>Impôts et taxes</i>	-24 k€	-94 k€	+70 k€
<i>Charges de personnel</i>	-1269 k€	-1211 k€	-58 k€
<i>Autres charges</i>	-100 k€	-35 k€	-65 k€
Résultat financier :	+4 245 k€	+3 969 k€	<b>+276 k€</b>
<i>Dont :</i>			
<i>Variation nette des dotations aux provisions et reprises</i>	-207 k€	-266 k€	+59 k€
<i>Remontées nettes des participations du groupe, autres produits financiers et intérêts</i>	+ 4 452 k€	+ 4 236 k€	+216 k€
	-	-	-
Résultat exceptionnel :	-640 k€	-34 k€	<b>-606 k€</b>
<i>Dont :</i>			
<i>Abandons créances et subventions accordés</i>	-640 k€	-810 k€	+170 k€
<i>Plus- value cession titres nettes</i>	0 k€	778 k€	-778 k€
Impôt sur les sociétés (baisse)	-312 k€	-1 063 k€	<b>+751 k€</b>
Total			<b>+402 k€</b>

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management, s'élève à 2 114 k€

Le total des produits d'exploitation se monte à	2 246 550 €
Le total des charges d'exploitation se monte à	-1 923 126 €
Le résultat financier s'élève à	4 245 147 €
Le résultat exceptionnel s'élève à	-640 000 €
Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à	-312 624 €
Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de	3 615 947 €

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

	Au 31/12/22	Au 31/12/21	Au 31/12/20
Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)	7 840 k€	8 981 k€	8 259 k€
Capitaux propres (B)	31 280 k€	28 972 k€	26 960 k€
Taux d'endettement bancaire (A/B)	25,06%	31,00%	30,70%
Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation)	35 329 k€	32 840 k€	33 433 k€

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

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 3 615 948 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	3 615 947,85 €
Autres réserves	14 464 427,46 €
Soit un bénéfice distribuable de	18 080 375,31 €
A titre de dividendes aux actionnaires	1 307 108,80 €

Affectation au poste « Autres réserves » 16 773 266,51 €

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

La mise en paiement des dividendes interviendra le 25 août 2023.

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	
31/12/2022	0,38 €	Néant	Néant
31/12/2021	0,38 €	Néant	Néant
31/12/2020	0,35 €	Néant	Néant
31/12/2019	Néant	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 possédant une maîtrise d'œuvre intégrée permettant la maîtrise globale de la réalisation 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 dématérialisation des instructions des permis de construire et des autorisations d'urbanisme à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 a permis 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 la régularisation de protocoles d'accord et le cas échéant 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.

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 par le Maître d'Ouvrage dès l'ouverture du chantier. Cette assurance bénéficiera de plein droit aux acquéreurs et permettra le cas échéant 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 conjoncture**

L'activité de promotion immobilière 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, conditions d'octroi d'emprunt à long terme, 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 et le financement des opérations**

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.

La réalisation des opérations est aussi conditionnée par la pré commercialisation qui permet la mise en place de leur financement.

### **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 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.

### **5.3) 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 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 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 31.12.2022 :

Factures reçues non réglées à la date de la clôture de l'exercice 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	35	1	1	0	6	8
Montant total en TTC	45 374	6 000	12 000	0	7 950	25 950
% des achats HT	9%	1%	2%	0%	2%	5%
<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					

#### 5.4) 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 à la date de la clôture de l'exercice 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	6	0	2	0	0	2
Montant total en TTC	487 172	0	18 000	0	0	18 000
Montant total en HT	405 977	0	15 000	0	0	15 000
% du CA ht	19,20%	0,00%	0,71%	0,00%	0,00%	0,71%
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 31/12/2022			
	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 : (Uptevia 31.12.22)</b>			<b>5 812 014</b>	
<b>Simple :</b>	<b>8 972</b>			
<b>Double :</b>	<b>2 901 521</b>			
<b>Dont :</b>				
<b>HAGENBACH Rémi</b>	2 470 320	71,82 %	4 940 640	85,01 %
<b>EBEL Francis</b>	279 580	8,13 %	559 160	9,62 %

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 2022.

### 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 2022.

## 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 DG : Directeur Général ADM : Administrateur 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				
SAS MC BAT	PRESIDENT				
Toutes les SCI, SCCV 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 et dont la radiation est envisagée en 2023 :

Pour l'ensemble de ces sociétés, l'objet social est réalisé au 31 décembre 2022, 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 2023, une fois tous les lots vendus et les éventuels litiges réglés et après récupération des crédits de TVA :

SCI DE LA MADELEINE  
SCI LES CREATEURS  
SCI LA FONTAINE  
SCI MIRABELLE  
SCI ODYSSEE  
SCI RIVAGE

SCI POETE  
SCI LE DOLMEN  
SCI LA FORET  
SCI NEUVE  
SCI PEUPLIERS  
SCI ROYAL

SNC LES CHASSEURS  
SCI L'ESTUAIRE  
SCI GARRIGUE  
SCI OCEAN  
SCI PINSAGUEL  
SCI DU PALAIS

### 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 31.12.2022 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

		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>							
SNC	JACINTHE	Grand Est	x				
SNC	TOURTERELLE	Grand Est	x				
SCCV	ACACIAS	Grand Est		x			
SCI	BERGAMOTE	Grand Est		x			
SCCV	BLEUET	Grand Est		x			
SCCV	BRUCHE	Grand Est		x			
SCCV	CAPUCINE	Grand Est		x			
SCCV	CECILE	Grand Est		x			
SCCV	CEPAGE	Grand Est		x			
SNC	COMMERCE	Grand Est		x			
SCCV	DAHLIA	Grand Est		x			
SCCV	DIAMANT	Grand Est		x			
SCCV	EMERAUDE	Grand Est		x			
SCCV	ERABLE	Grand Est		x			
SNC	FABRIQUE	Grand Est		x			
SCCV	GARE	Grand Est		x			
SCCV	HAMEAU	Grand Est		x			
SNC	HETRE	Grand Est		x			
SCCV	IRIS	Grand Est		x			
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	Grand Est		x			
SCCV	JASMIN	Grand Est		x			
SCCV	LAGON	Grand Est		x			
SCCV	LAVANDE	Grand Est		x			
SNC	LES ECRIVAINS	Grand Est		x			
SCCV	LIBELLULE	Grand Est		x			
SCCV	MAGNOLIA	Grand Est		x			
SNC	MALTERIE	Grand Est		x			
SCCV	MONTIGNY	Grand Est		x			
SCCV	MUGUET	Grand Est		x			
SNC	NOYER	Grand Est		x			
SNC	ORGE	Grand Est		x			
SCCV	PICASSO	Grand Est		x			
SCCV	PLATANE	Grand Est		x			
SCCV	PRESIDENT	Grand Est		x			
SCCV	PRISME	Grand Est		x			
SCCV	QUARTZ	Grand Est		x			
SCCV	RHIN	Grand Est		x			
SNC	ROSEAU	Grand Est		x			
SCCV	ROSIER	Grand Est		x			
SCCV	RUBIS	Grand Est		x			

		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
SCCV	RUISSEAUX	Grand Est		x			
SCCV	SAULE	Grand Est		x			
SNC	TERROIR	Grand Est		x			
SCI	TOURNESOL	Grand Est		x			
SCCV	TREFLE	Grand Est		x			
SCCV	TROIS FRONTIERES	Grand Est		x			
SCCV	TURQUOISE	Grand Est		x			
SNC	VALLEE	Grand Est		x			
SCCV	ZORN	Grand Est		x			
SCI	AFRIQUE	Grand Est			x		
SCCV	AIGLON	Grand Est			x		
SCI	BALLON	Grand Est			x		
SCI	BOULEAU	Grand Est			x		
SCCV	CHENE	Grand Est			x		
SCCV	CYGNE	Grand Est			x		
SCI	DU CANAL	Grand Est			x		
SCI	DU CHANOINE	Grand Est			x		
SCCV	DU LION	Grand Est			x		
SCI	EUREKA	Grand Est			x		
SNC	FLOCON	Grand Est			x		
SCI	FRERE	Grand Est			x		
SCCV	GLAD	Grand Est			x		
SCCV	JEAN	Grand Est			x		
SNC	JUIN	Grand Est			x		
SCI	LES BRASSEURS	Grand Est			x		
SCI	LES LYS	Grand Est			x		
SCI	LORRAINE	Grand Est			x		
SCCV	MARCHE	Grand Est			x		
SCI	MESANGE	Grand Est			x		
SCI	ORANGERIE	Grand Est			x		
SCI	RIVE	Grand Est			x		
SCI	ROTONDE	Grand Est			x		
SCI	VAUBAN	Grand Est			x		
SCI	ZENITH	Grand Est			x		
SCI	IROQUOIS	Grand Est				x	
SCI	LA RENAISSANCE	Grand Est				x	
SCI	LES VERGERS	Grand Est				x	
SCI	PLAINE	Grand Est				x	
SNC	CAMPAGNE	Grand Est					x
SCI	CERISE	Grand Est					x
SNC	CHAPELLE	Grand Est					x
SCI	CHÂTEAU SAINT JEAN	Grand Est					x
SCI	CIGOGNE	Grand Est					x
SCI	CLOS SAINT LOUIS	Grand Est					x
SCI	COLOMBAGE	Grand Est					x
SCI	CSI ORME	Grand Est					x
SCI	DE LA TOUR	Grand Est					x
SCI	DE L'HORIZON	Grand Est					x
SCI	DES TILLEULS	Grand Est					x
SCI	DIANE	Grand Est					x

		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
SCI	FEUILLAGE	Grand Est					x
SCI	FOCH	Grand Est					x
SCI	GARRIGUE	Grand Est					x
SCI	GREEN GARDEN	Grand Est					x
SCI	GRENAT	Grand Est					x
SCI	HIRONDELLE	Grand Est					x
SNC	ILL	Grand Est					x
SNC	JOFFRE	Grand Est					x
SCI	LA CHARTREUSE	Grand Est					x
SCI	LA FONTAINE	Grand Est					x
SCI	LA PASSERELLE	Grand Est					x
SCI	LA SOURCE	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 AVIATEURS	Grand Est					x
SCI	LES BLES	Grand Est					x
SCI	LES CHEVALIERS	Grand Est					x
SCI	LES CREATEURS	Grand Est					x
SNC	LES FLEURS	Grand Est					x
SCI	LES PATURAGES	Grand Est					x
SNC	LES POTIERS	Grand Est					x
SNC	LES REMPARTS	Grand Est					x
SCI	LIBERTE	Grand Est					x
SCI	LICORNE	Grand Est					x
SCI	MIRABELLE	Grand Est					x
SCI	NEUVE	Grand Est					x
SCI	PARC	Grand Est					x
SCI	PECHEUR	Grand Est					x
SNC	PENSEE	Grand Est					x
SCI	PEUPLIERS	Grand Est					x
SCI	PROMENADE	Grand Est					x
SCI	REINE	Grand Est					x
SCI	ROMAIN	Grand Est					x
SCI	RUCHE	Grand Est					x
SCCV	SCHILLIK	Grand Est					x
SNC	SOLEIL	Grand Est					x
SCI	STRASBOURG	Grand Est					x
SCI	SUD	Grand Est					x
SCI	UNIVERSITE	Grand Est					x
SNC	VICTOIRE	Grand Est					x
SCI	VIGNE	Grand Est					x
SNC	VILLAGE	Grand Est					x
SCI	VILLE	Grand Est					x
SCI	VOSGES	Grand Est					x
SCI	VOYAGE	Grand Est					x
SCI	ODYSSEE	Ile de FRANCE	x				
SNC	CASTELET	Ile de FRANCE		x			
SNC	COLETTE	Ile de FRANCE		x			
SCCV	ISSY	Ile de FRANCE		x			

		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
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			
SCCV	SEINE	Ile de FRANCE		x			
SNC	VENUS	Ile de FRANCE		x			
SNC	ACADEMIE	Ile de FRANCE			x		
SCI	CHANTEREINE	Ile de FRANCE			x		
SCI	FRANCE	Ile de FRANCE			x		
SCI	THIBAUT	Ile de FRANCE			x		
SNC	BLANCHE	Ile de FRANCE				x	
SCI	CAPELLA	Ile de FRANCE				x	
SCI	BELLE	Ile de FRANCE					x
SNC	BELLEVUE	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	POETE	Ile de FRANCE					x
SCI	ROYAL	Ile de FRANCE					x
SCI	SAINT ANDRE	Ile de FRANCE					x
SCI	VERTE	Ile de FRANCE					x
SCI	PETIT PRINCE	Midi Pyrénées	x				
SCI	AZUR	Midi Pyrénées		x			
SCCV	CEDRE	Midi Pyrénées		x			
SNC	FRONTON	Midi Pyrénées		x			
SCCV	GARONNE	Midi Pyrénées		x			
SCCV	MERISIER	Midi Pyrénées		x			
SCCV	OCCITANIE	Midi Pyrénées		x			
SCCV	UNION	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	L'AMANDIER	Midi Pyrénées					x
SCI	LE BELVEDERE	Midi Pyrénées					x
SCI	LE TARN	Midi Pyrénées					x
SCI	PINSAGUEL	Midi Pyrénées					x
SNC	SUD OUEST	Midi Pyrénées					x
SNC	GUTENBERG	Pays de la Loire		x			
SCCV	JULES	Pays de la Loire		x			
SCI	LE MANOIR	Pays de la Loire		x			
SCCV	LE PHARE	Pays de la Loire		x			
SCCV	LUCIOLE	Pays de la Loire		x			
SCCV	PERLE	Pays de la Loire		x			
SNC	SALINE	Pays de la Loire		x			
SCCV	SAPHIR	Pays de la Loire		x			

		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
SCCV	CARDO	Pays de la Loire			x		
SCI	DES SABLES	Pays de la Loire			x		
SCI	EGALITE	Pays de la Loire			x		
SCI	PASSAGE	Pays de la Loire			x		
SCI	AUGUSTE	Pays de la Loire					x
SCI	BOURGEOIS	Pays de la Loire					x
SCI	CHALLENGE	Pays de la Loire					x
SCI	DE L'ARCHE	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 DOLMEN	Pays de la Loire					x
SCI	LE VAL FLEURI	Pays de la Loire					x
SCI	L'ESTUAIRE	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>  <b>Société Anonyme au capital de 12 000 000 €</b>  <b>Siège social : Aéroport de Strasbourg, 3 rue Pégase, 67960 ENTZHEM</b>  <b>Téléphone : 03.88.15.40.60. – Télécopie : 03.88.15.90.60</b>  <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 clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018
<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	2 113 977	2 136 400	1 900 155	1 829 230	1 863 960
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	4 136 519	4 545 370	4 534 590	3 483 200	3 195 240
Impôts sur les bénéfices	312 624	1 063 142	1 275 685	1 490 102	1 654 010
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3 615 948	3 215 764	2 542 945	2 023 835	2 305 943
Résultat distribué	1 307 109	1 307 109	1 203 916	0	928 735
<b>3° Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,10	1,01	0,95	0,58	0,45
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,05	0,93	0,74	0,59	0,67
Dividende attribué à chaque action	0,38	0,38	0,35	0	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	989 860	947 800	928 200	852 600	835 800
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	279 091	263 242	259 132	240 068	259 370