

**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 19 juin 2025**

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**

Nous traversons actuellement une crise inédite de la demande dans le secteur du logement. Les ménages, confrontés à une perte de pouvoir d'achat et à des taux d'intérêt encore élevés, peinent à accéder à la propriété. En ce qui concerne le Groupe STRADIM, l'activité commerciale a été fort heureusement plus soutenue que l'an dernier : les contrats de réservation du Groupe STRADIM enregistrés pour l'année 2024 s'élèvent à 697 contrats contre 557 contrats pour l'année 2023 soit une hausse de 25%.

Le chiffre d'affaires consolidé passe ainsi de 136 M€ au 31.12.2023 à 118 M€ au 31.12.2024.

**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 2024)

Au quatrième trimestre 2024, la conjoncture de l'immobilier reste globalement dégradée même si les conditions de financement se sont améliorées. Le léger reflux des taux d'intérêt se poursuit de même que l'assouplissement des conditions d'octroi. Cette amélioration favorise la production de crédits nouveaux, et le redressement de la demande de crédits, entamée au premier trimestre 2024, se confirme. Sur le marché de l'immobilier ancien, le nombre de transactions reste toutefois faible même s'il augmente légèrement pour la première fois depuis trois ans. Dans le neuf, les ventes aux particuliers et aux institutionnels diminuent. Les autorisations et mises en chantier de logements augmentent mais les volumes demeurent à des niveaux bas. L'emploi salarié continue de se replier dans les secteurs des activités immobilières, de la promotion immobilière et du bâtiment. Les perspectives d'activité se détériorent à nouveau dans le bâtiment alors qu'elles sont plus contrastées dans la promotion immobilière.

**L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DE MEURE DÉGRADÉE** Les mises en vente de logements neufs aux particuliers se redressent tandis que les ventes se replient. Au quatrième trimestre 2024, les mises en vente de logements neufs à destination des particuliers se redressent après avoir diminué les deux trimestres précédents (+ 6,4 %, après - 11,2 % et - 5,4 %, en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Le nombre de logements neufs nouvellement commercialisés s'établit ainsi à 14 335, un niveau inférieur de près de moitié à la moyenne des cinq dernières années (2019-2023). À l'inverse, les ventes aux particuliers se replient après deux trimestres de rebond (- 4,2 %, après + 5,9 % et + 5,3 %). Avec 17 120 réservations, elles sont inférieures de 39 % à leur niveau trimestriel moyen des cinq dernières années.

Les annulations de réservation sont quasiment stables depuis un an, à 19 % des ventes. Elles avaient atteint 25 % des ventes au quatrième trimestre 2023. L'encours de logements neufs proposés à la vente continue de se réduire (- 3,0 %, après - 4,3 %). Il s'élève à 117 500 logements, soit environ 11 % de moins qu'il y a un an. Le délai moyen d'écoulement des logements neufs poursuit son repli (- 1 mois, après - 2 mois aux deux trimestres précédents). Il redescend ainsi à 20 mois, après avoir atteint un point haut, à 25 mois, au quatrième trimestre 2023 et au premier trimestre 2024. Il avait en effet fortement progressé à partir du deuxième trimestre 2022. Le délai moyen d'écoulement des maisons avait notamment plus que triplé durant cette période, passant de 11 à 34 mois. Les ventes de logements aux institutionnels (ou ventes en bloc) continuent de reculer (- 21,9 %, en données CVS-CJO). Elles s'élèvent à 10 055 réservations. Comme au trimestre précédent, la baisse des ventes en bloc est liée au repli de celles des bailleurs sociaux (- 25,0 %). Ils réalisent 81 % des acquisitions en bloc ce trimestre, contre 77 % en moyenne sur la période 2019-2023.

En données brutes cumulées sur un an, le recul des réservations totales de logements neufs ralentit nettement (- 3,1 % en 2024, après - 22,9 % en 2023 et - 11,7 % en 2022) en lien avec la décélération de la baisse des ventes aux particuliers (- 5,5 %, après - 36,2 % en 2023), alors que celles aux institutionnels stagnent (+ 0,2 %, après + 8,0 % en 2023). Le nombre de réservations totales s'établit à 120 245 ventes, soit 27,9 % de moins que la moyenne de la période 2019-2023 (166 860 ventes). Les prix des logements neufs progressent légèrement sur un an. Au quatrième trimestre 2024, les prix des logements neufs à destination des particuliers se stabilisent après deux trimestres de hausse (+ 0,0 % après + 0,8 % et + 0,2 %). Sur un an, ils progressent légèrement (+ 0,4 %) après quatre trimestres consécutifs de baisse. Dans le même temps, les prix de production des logements neufs (prix conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux) diminuent pour le troisième trimestre consécutif (- 1,6 %, après - 2,9 % et - 1,0 %). Ainsi, l'indice correspondant redescend quasiment à son niveau du troisième trimestre 2023, à 113,6. Sur un an, les prix reculent pour la première fois depuis le premier trimestre 2016 (- 2,6 %).

## 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 31.12.2024 de 1 989 k€ contre 2 348 k€ au 31.12.2023, 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 2024	Montant des prestations 2023
ESPACE PROMOTION	1 573 320 €	1976 700 €
ESPACE FONCIER	30 450 €	17 970 €
ESPACE MAISON	45 675 €	23 960 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	76 125 €	167 720 €
HABITAT SERVICE	218 225 €	107 820 €
MC BAT	45 675 €	53 910 €
<b>TOTAL prestations Groupe</b>	<b>1 989 470 €</b>	<b>2 348 080 €</b>
Refacturations diverses	-	-
<b>Montant net du CA</b>	<b>1 989 470 €</b>	<b>2 348 080 €</b>

Le résultat s'élève à 2 314 k€ contre 2 651 k€ au 31.12.2023 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. Est inclus dans ce résultat un montant de 559 k€ inscrit en autres produits d'exploitation et correspondant à l'annulation de dettes fournisseurs au titre des SCI/SNC/SCCV liquidées et prescrites au 31.12.2024.

### 2.2) Activités du Groupe STRADIM

Le Groupe STRADIM dont le nombre de ventes actées a augmenté de 13% en 2024 passant ainsi de 485 lots à 549 lots, totalise 697 contrats de réservation d'appartements en 2024 contre 557 en 2023. Le taux d'annulation baisse de 2 points à 11% en 2024, ce qui correspond à 80 lots en 2024 contre 76 lots en 2023.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

Groupe STRADIM	Appartements	Maisons	Terrains	Total
Ventes actées 2024	548	1		549
Ventes actées 2023	481	3	1	485
<b>Variation 23/24</b>	<b>+67</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>+64</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 2024	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021 Abandons et subventions perdus
ESPACE MAISON	190 000 €	200 000 €	100 000 €	390 000 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	1 520 000 €		540 000 €	220 000 €
MC BAT	320 000 €	330 000 €		
<b>TOTAUX :</b>	<b>2 030 000 €</b>	<b>530 000 €</b>	<b>640 000 €</b>	<b>610 000 €</b>

Les abandons de créances et subventions accordés et alloués en 2024 s'élèvent à 2 030 000 €.

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 3 200 000 €.

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 610 000 € au 31.12.2024.

## 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 2024 et jusqu'au 18/03/2025 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

Date de cotation	Valeur du titre	Nombre d'actions
29/12/2023	6,45 €	3 439 760
02/07/2024	6,25 €	3 439 760
29/12/2024	5,90 €	3 439 760
18/03/2025	5,45 €	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 117 954 k€ contre 135 399 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de 12 mois, soit une baisse de 13%.

La valeur ajoutée de l'exercice 2024 s'élève à 17 617 k€ contre 20 821 k€ au 31.12.2023 et représente 14,90% du chiffre d'affaires, contre 15,40% en 2023.

Par ailleurs, au 31 décembre 2024 les stocks représentent 131 892 K€ et sont dépréciés à hauteur de 6 481 K€ soit 4,9%. Au 31 décembre 2023 les stocks représentaient 136 639 k€ et étaient dépréciés de 6 987 k€ soit 5,1%.

Le résultat financier passe de -256 k€ à -496 k€.

Ainsi, le résultat net de l'ensemble consolidé du Groupe passe de 3 963 k€ à 2 161k€.

Le résultat net part Groupe passe de à 3 530 k€ à 1 869 k€.

Le résultat net part Groupe par action passe donc de 1,03 € à 0,54 € 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 opérations de 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 45 164 k€ contre 52 380 k€ en 2023.

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

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

	Année 2024	Année 2023	Année 2022	Variation 2023 / 2024	Var en % 2023 / 2024
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>116 027</b>	<b>131 995</b>	<b>155 575</b>	<b>-15 968</b>	<b>-12,1%</b>
HONORAIRES	910	785	1 257	125	
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	1 017	2 618	3 350	-1 601	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>117 954</b>	<b>135 398</b>	<b>160 182</b>	<b>-17 444</b>	<b>-12,9%</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>2024</b>					
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>88 090</b>	<b>7 925</b>	<b>17 547</b>	<b>2 465</b>	<b>116 027</b>
HONORAIRES	589	54	267	0	910
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	1 017				1 017
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2024</b>	<b>89 696</b>	<b>7 979</b>	<b>17 814</b>	<b>2 465</b>	<b>117 954</b>

Répartition géographique par zone d'influence	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
Année <b>2023</b>					
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>104 641</b>	<b>10 243</b>	<b>15 886</b>	<b>1 225</b>	<b>131 995</b>
HONORAIRES	543	36	205	1	785
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	2 380			238	2 618
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2023</b>	<b>107 564</b>	<b>10 279</b>	<b>16 091</b>	<b>1 464</b>	<b>135 398</b>

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

Filiales	Exercice 2023	Exercice 2024				
	Chiffre d'Affaires	Chiffre d'Affaires	Résultat Exploitation	Résultat Financier	Résultat Après impôt	Effectif
ESPACE PROMOTION	13 095	12 775	653	-448	123	56
ESPACE MAISON	497	507	-181	1	5	4
ESPACE FONCIER	8	0	138	0	103	
ESPACE PARTICIPATIONS	0	0	-8	40	27	
HABITAT SERVICE PROMOTION	4 113	3 313	-1 483	-45	2	40
HABITAT SERVICE	1 998	2 306	-30	55	6	15
MC BAT	774	865	-236	50	8	9
ESPACE TRANSACTIONS	207	264	-12	4	-7	3

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 9 sociétés commerciales consolidées et de 210 sociétés supports de programmes de construction vente et 4 de gestion, dont 221 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 part importante du personnel salarié du Groupe.

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 à l'agence de Metz. L'activité commerciale est en progression en 2024 malgré des taux d'intérêt toujours relativement élevés, impactant les financements des éventuels acquéreurs.

##### SARL ESPACE FONCIER

Cette entité est disponible pour toute nouvelle opération de lotissement ou de construction.

##### 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 2024 pour le compte des SCI, SNC et SCCV 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 en région parisienne est en progression. L'activité principale de la société est centrée sur la vente des opérations de promotion-construction.

### SAS MC BAT

L'activité de promotion-construction à Nantes est au ralenti en 2024 faute de nouvelles opérations. L'équipe commerciale et administrative est restée stable. Nous allons renforcer notre équipe de développeurs fonciers.

### 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.

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

Dans leur ensemble, les 210 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 2024**

			N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV	HARMONIE	(1)	984 644 120 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	INDIGO	(1)	983 931 882 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LOIRE	(1)	983 289 497 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ART	(1)	987 758 760 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	TERRASSES VAUBAN	(1)	979 891 785 000 29	ENTZHEIM (67)	80%	80%	IG

### ➤ **SNC, SCI ou SARL de promotion immobilière liquidées en 2024 : néant**



➤ **Société ayant fait l'objet d'une mise dissolution et dont la radiation est envisagée en 2025 :**

SCI BOURGEOIS	SCI LA CHARTREUSE	SCI VOSGES
SCI CERISE	SCI L'AMANDIER	SCI VOYAGE
SCI CHATEAU SAINT JEAN	SCI LE MUSICIEN	SNC BELLEVUE
SCI COLOMBAGE	SCI LE VAL FLEURI	SNC BICHE
SCI DE LA MADELEINE	SCI LES BLES	SNC CAMPAGNE
SCI DE L'ARCHE	SCI L'ESTUAIRE	SNC ILL
SCI DE L'HERMITAGE	SCI LIBERTE	SNC LES FLEURS
SCI DE LITRE	SCI PECHEUR	SNC PENSEE
SCI DES TILLEULS	SCI PETIT PRINCE	SNC SOLEIL
SCI GARRIGUE	SCI PLAGE	SNC TOURTERELLE
SCI HIRONDELLE	SCI RVAGE	
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE	SCI STRASBOURG	

**3.4) Eléments sociaux du Groupe en k€ :**

	au 31/12/2024	au 31/12/2023
<b>Charges de personnel</b>	<b>14 751</b>	<b>14 074</b>
Salaires et traitements	10 427	9 964
Charges sociales	4 324	4 110
<b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b>	<b>132</b>	<b>137</b>
dont cadres	39	38
<b>Répartition des effectifs par zone</b>		
Ile de FRANCE	18	19
Midi Pyrénées	4	4
Pays de la Loire	9	9
Grand Est	101	105

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

« 2025 : pour les acquéreurs, des opportunités à saisir.

Pour les promoteurs, un optimisme favorisé par la récente prise de conscience des pouvoirs publics, à conforter pour trouver le chemin de la relance Si les réservations de logements ont connu une baisse globale de 5,8 % sur l'année, on constate néanmoins une stabilisation des ventes aux propriétaires occupants sur l'ensemble de 2024 (+0,7%), portée par une hausse des ventes encourageante au dernier trimestre (+18,2 % au T4) grâce notamment à l'amélioration des conditions de financement. Le gouvernement a enfin pris la mesure de la crise et la nécessité d'y répondre. Les mesures de la loi de finances pour 2025 (extension du PTZ sur l'ensemble du territoire national et exonération temporaire des donations pour l'achat d'un logement collectif neuf) vont dans le bon sens ». (Extrait communiqué de presse FPI 02-2025)

Concernant le Groupe Stradim, le nombre de contrats de réservation au cours des trois premiers mois de l'année 2025 par rapport à l'an dernier s'élève à 126 lots réservés contre 161 lots au 31.03.2024.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, un volume de ventes en 2025 avoisinant les 650 lots et nous prévoyons de livrer environ 600 lots en 2025 contre 683 lots en 2024, ces prévisions étant indiquées sous toutes réserves eu égard au contexte actuel toujours complexe.

Les chantiers ont repris une activité normale dans le respect des normes de sécurité. Nous constatons toujours encore une tension sur le marché de certaines matières premières et des risques de rupture de stock auprès des grossistes, ainsi qu'une forte hausse des défaillances d'entreprises, nous obligeant à être plus vigilants dans l'attribution des marchés.

### **3.6) Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2024**

Aucun événement 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 2024 et clos au 31 décembre 2024 a une durée de 12 mois.

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2024 s'élève à 2 314 K€ contre 2 651 K€ au 31/12/23.

La variation du résultat de -337 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

	Année 2024	Année 2023	Variation 23/24
Chiffre d'affaires	+1 989 k€	+2 348 k€	<b>-359 k€</b>
Autres produits d'exploitation	+559 k€	+9 k€	<b>+551 k€</b>
Charges d'exploitation :	-2 065 k€	-1 943 k€	<b>-122 k€</b>
Dont :			
Achats externes (commissions & concours)	-461 k€	-499 k€	+38 k€
Impôts et taxes	-62 k€	-63 k€	+1 k€
Charges de personnel	-1491 k€	-1329 k€	-162 k€
Autres charges	-50 k€	-50 k€	
Résultat financier :	+3 784 k€	+2 978 k€	<b>+806 k€</b>
Dont :			
Variation nette des dotations aux provisions et reprises	-1 258 k€	-1 427 k€	+ 2 685 k€
Remontées nettes des participations du groupe, autres produits financiers et intérêts	+ 2 527 k€	+ 4 405 k€	-1 879 k€
	-	-	
Résultat exceptionnel :	-2 030 k€	-330 k€	<b>-1 700 k€</b>
Dont :			
Abandons créances et subventions accordés	-2 030 k€	-330 k€	-1 700 k€
Impôt sur les sociétés (baisse)	+76 k€	-411 k€	<b>+487 k€</b>
Total			<b>-337 k€</b>

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management, s'élève à 1 989 k€

Le total des produits d'exploitation se monte à	2 548 709 €
Le total des charges d'exploitation se monte à	- 2 064 979 €
Le résultat financier s'élève à	3 784 456 €
Le résultat exceptionnel s'élève à	- 2 030 000 €
Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à	+ 76 105 €
Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de	2 314 292 €

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

	<b>Au 31/12/24</b>	<b>Au 31/12/23</b>	<b>Au 31/12/22</b>
Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)	11 473 k€	11 798 k€	7 840 k€
Capitaux propres (B)	34 320 k€	32 625 k€	31 280 k€
Taux d'endettement bancaire (A/B)	33,43 %	36,16%	25,06%
Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation)	42 129 k€	35 896 k€	35 329 k€

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

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 2 314 291 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	2 314 291,74 €
Autres réserves	18 805 376,23 €
Soit un bénéfice distribuable de	21 119 667,97 €

A titre de dividendes aux actionnaires 309 578,40 €  
soit 0,09 € pour chacune des 3 439 760 actions composant le capital social.

Affectation au poste «Autres réserves» 20 810 089,57 €

augmentant ainsi le poste «Autres réserves » de 2 004 713 €

La mise en paiement des dividendes interviendra le 05 septembre 2025.

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 :

<b>Exercice clos le</b>	<b>Revenus éligibles à l'abattement</b>		<b>Revenus non éligibles à l'abattement</b>
	<b>Dividendes</b>	<b>Autres revenus distribués</b>	
31/12/2024	0,09 €	Néant	Néant
31/12/2023	0,18 €	Néant	Néant
31/12/2022	0,38 €	Néant	Néant
31/12/2021	0,38 €	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**

Un promoteur immobilier exerce une activité complexe qui intègre un grand nombre de compétence, et qui est donc de facto, assujetti à un nombre important de réglementation.

En effet, et dans un premier temps, lors de la phase foncière, le promoteur doit tout d'abord respecter le droit des contrats.

Une fois l'avant-contrat régularisé, la phase de montage de l'opération, avec le dépôt du dossier de permis de construire intervient. Cette phase nécessite que le promoteur, Maître d'ouvrage, respecte l'intégralité de la réglementation en matière d'urbanisme et toutes réglementations connexes. Cette étape, tant administrative, que juridique relève son lot d'incertitude, tant quant à l'issue de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme permettant l'édification des constructions, que l'absence de recours à l'encontre desdites autorisations.

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

L'apparition quasi systématique de recours à l'encontre des autorisations d'urbanisme constitue un nouveau risque auquel notre Groupe fait face, en anticipant ces situations, notamment par l'organisation de concertation avec les futurs voisins d'une opération immobilière projetée. Ces concertations ont pour but de désamorcer des situations conflictuelles.

Pour résumer, le lancement d'une opération immobilière est toujours soumis à divers aléas pouvant retarder voire compromettre ladite opération.

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

##### **5.2.1) Concurrence et conjoncture**

Depuis quatre ans l'activité de l'immobilier neuf connaît un ralentissement sans précédent qui est la conséquence directe de plusieurs facteurs, à savoir notamment la crise sanitaire liée à la COVID 19, le déclenchement de la Guerre en Ukraine, la hausse importante des taux d'intérêt, et l'inflation connue dans le pays.

Notre Groupe a toujours été attentif à l'évolution des facteurs environnants pouvant impacter directement ou indirectement son activité. Cette attention a permis à notre Groupe de pouvoir continuer à exercer notre activité de promotion sans trop de difficulté.

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

Les deux dernières années ont été particulièrement difficiles dans le secteur du bâtiment et de nombreuses entreprises ont fait l'objet de redressement judiciaire voire de liquidation judiciaire.

Notre Groupe est donc confronté de plein fouet à ces problématiques, puisque notre activité repose intégralement sur l'intervention d'entreprises du bâtiment.

Une vigilance toute particulière a donc été mise en place par notre Groupe quant aux choix des entreprises pour les marchés travaux, basé notamment sur la santé financière de ces dernières et leur capacité à passer ses périodes troubles.

### **5.2.3) Risques liés au marché foncier et au 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 immobiliers.

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**

Notre Groupe possédant une maîtrise d'œuvre intégrée détient un savoir-faire non négligeable.

Aussi, les études obligatoires menées par le Groupe dans le cadre d'acquisition foncière est complétée par les compétences technique de nos collaborateurs

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

Le Groupe s'assure, avant toute acquisition que le site n'est pas concerné par des mesures archéologiques. 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.

### **5.2.7) Risques numériques et protection des DATA**

Les risques de cyberattaques font partie du panel des risques émergents contre lesquels notre Groupe doit mettre en place des systèmes de protection.

Aussi, le système de protection de notre Groupe se base sur deux aspects, la protection en tant que tel de notre système informatique, et plus particulièrement la protection de nos données :

La protection de notre système informatique :

- Mise en place d'un FIREWALL ayant pour but de filtrer toutes les entrées et sorties
- Le choix d'une plateforme de filtrage, qui a notamment pour but de protéger les activités de mailing
- La mise en place d'un antivirus pour nos serveurs et ordinateurs, qui comprend un EDR. Ce dernier scanne les applications en temps réel et transmet une alerte à une cellule cyber défense en cas de détection d'activité suspecte
- La pose d'un boîtier entre notre FIREWALL et nos serveurs, qui a pour but d'analyser et de bloquer les flux toxiques qui transitent via notre réseau (entrée et sortie)

La protection de nos DATA :

- Le choix d'une sauvegarde journalière hors domaine et externalisée une fois par semaine (hébergement redondé)
- Le renouvellement et la complexité des mots de passes exigé auprès de nos collaborateurs
- Une surveillance en temps réel de notre infrastructure 7/7 et 24/24.

### 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 31.12.2024 en K€:

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
--	--------	-----------	-----------	-----------	-------------	---------------

#### TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT

Nbre de factures concernées	24	1	3	2	3	9
Montant total en TTC	-37 954	-225	-14 546	-1 026	-3 108	-18 906
% des achats TTC	-10%	0%	-4%	0%	-1%	-5%

#### FACTURES EXCLUES RELATIVES A DES DETTES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES

Nbre de factures concernées	0	0	0	0	0	0
Montant total en TTC						

#### DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISE

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
--	--------	-----------	-----------	-----------	-------------	---------------

#### TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT

Nbre de factures concernées	1	1	1	6	32	40
Montant total en TTC	157 332	157 332	157 332	282 177	1 878 661	2 475 502
Montant total en HT	131 110	131 110	131 110	235 148	1 565 551	2 062 918
% du CA ht	6,59%	6,59%	6,59%	11,82%	78,69%	103,69%

Nbre de factures concernées

#### FACTURES EXCLUES RELATIVES A DES DETTES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES

Nbre de factures concernées	0	0	0	0	0	0
Montant total en TTC						

#### DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISE

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 31/12/2024			
	Nombre D'actions	% du capital	Nb droits de vote hors porteur	% droits de vote
Nbre total d'actions formant le capital	3 439 760			
Nombre d'action à droit de vote : (Uptevia 31.12.24) Simple : Double :	4 072 2 897 001		5 798 074	
Dont :				
HAGENBACH Rémi	2 470 320	71,82 %	4 940 640	85,21 %
EBEL Francis	279 580	8,13 %	559 160	9,64 %

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'actionnariat au titre de l'exercice 2024.

### 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 2024.



## 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 :

PCA : Président du Conseil d'Administration DG : Directeur Général ADM : Administrateur REP : Représentant permanent	HAGENBACH R	EBEL F	HAGENBACH F	AHUIR A	HAGENBACH C
SA STRADIM ESPACE FINANCES	PCA	ADM + DG	ADM	ADM	ADM
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) REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

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 2025 :

Pour l'ensemble de ces sociétés, l'objet social est réalisé au 31 décembre 2023, 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 2024, une fois tous les lots vendus et les éventuels litiges réglés et après récupération des crédits de TVA :

SCI BOURGEOIS	SCI LA CHARTREUSE	SCI VOSGES
SCI CERISE	SCI L'AMANDIER	SCI VOYAGE
SCI CHATEAU SAINT JEAN	SCI LE MUSICIEN	SNC BELLEVUE
SCI COLOMBAGE	SCI LE VAL FLEURI	SNC BICHE
SCI DE LA MADELEINE	SCI LES BLES	SNC CAMPAGNE
SCI DE L'ARCHE	SCI L'ESTUAIRE	SNC ILL
SCI DE L'HERMITAGE	SCI LIBERTE	SNC LES FLEURS
SCI DE LITRE	SCI PECHEUR	SNC PENSEE
SCI DES TILLEULS	SCI PETIT PRINCE	SNC SOLEIL
SCI GARRIGUE	SCI PLAGE	SNC TOURTERELLE
SCI HIRONDELLE	SCI RIVAGE	
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE	SCI STRASBOURG	

### 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 31.12.2023 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.

BLEUET	PETIT PRINCE
CEPAGE	QUARTZ
DIAMANT	SUREAU
OCCITANIE	TURQUOISE
PERLE	VALLEE

### 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
Metz – Lorraine	SCI STRADIM SIEGE	Locaux loués à ESPACE PROMOTION

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

Sociétés de Promotion-Construction	Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée	Dissolution
SCCV LAGON	Grand Est	x					
SCCV ZORN	Grand Est	x					
SCCV ACACIAS	Grand Est		x				
SCCV CEPAGE	Grand Est		x				
SCCV DIAMANT	Grand Est		x				
SCCV EMERAUDE	Grand Est		x				
SCCV FERDINAND	Grand Est		x				
SCCV GARE	Grand Est		x				
SCCV HARMONIE	Grand Est		x				
SCCV IRIS	Grand Est		x				
SCCV JACINTHE	Grand Est		x				
SCCV JASMIN	Grand Est		x				
SCCV LAVANDE	Grand Est		x				
SCCV LE PHARE	Grand Est		x				
SCCV LES TERRASSES VAUBAN	Grand Est		x				
SCCV LIBELLULE	Grand Est		x				
SCCV MAGNOLIA	Grand Est		x				
SCCV PIVOINE	Grand Est		x				
SCCV PRISME	Grand Est		x				
SCCV QUARTZ	Grand Est		x				
SCCV ROSE	Grand Est		x				
SCCV STANISLAS	Grand Est		x				
SCI BERGAMOTE	Grand Est		x				
SCI TOURNESOL	Grand Est		x				
SNC AMBRE	Grand Est		x				
SNC DOMAINE	Grand Est		x				
SNC FABRIQUE	Grand Est		x				
SNC ROSACE	Grand Est		x				
SNC SUREAU	Grand Est		x				
SNC VALLEE	Grand Est		x				
SCCV CAPUCINE	Grand Est			x			
SCCV DAHLIA	Grand Est			x			
SCCV HAMEAU	Grand Est			x			
SCCV MUGUET	Grand Est			x			
SCCV PICASSO	Grand Est			x			
SCCV PLATANE	Grand Est			x			
SCCV RHIN	Grand Est			x			
SCCV ROSIER	Grand Est			x			
SCCV RUBIS	Grand Est			x			
SCCV SAULE	Grand Est			x			
SCCV TREFLE	Grand Est			x			
SCCV TROIS FRONTIERES	Grand Est			x			
SNC COMMERCE	Grand Est			x			
SNC HETRE	Grand Est			x			
SNC NOYER	Grand Est			x			
SNC ROSEAU	Grand Est			x			
SNC TERROIR	Grand Est			x			
SCCV CECILE	Grand Est				x		
SCCV GLAD	Grand Est				x		
SCCV MONTIGNY	Grand Est				x		

<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>	Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée	Dissolution
SCCV PRESIDENT	Grand Est				x		
SCI ZENITH	Grand Est				x		
SCCV AIGLON	Grand Est					x	
SCCV BRUCHE	Grand Est					x	
SCCV CHENE	Grand Est					x	
SCCV CYGNE	Grand Est					x	
SCCV DU LION	Grand Est					x	
SCCV JEAN	Grand Est					x	
SCCV MARCHE	Grand Est					x	
SCCV RUISSEAUX	Grand Est					x	
SCI AFRIQUE	Grand Est					x	
SCI BALLON	Grand Est					x	
SCI BOULEAU	Grand Est					x	
SCI CHEMIN	Grand Est					x	
SCI CIGOGNE	Grand Est					x	
SCI CLOS SAINT LOUIS	Grand Est					x	
SCI CSI ORME	Grand Est					x	
SCI DE LA TOUR	Grand Est					x	
SCI DE L'HORIZON	Grand Est					x	
SCI DIANE	Grand Est					x	
SCI DU CANAL	Grand Est					x	
SCI DU CHANOINE	Grand Est					x	
SCI EUREKA	Grand Est					x	
SCI FEUILLAGE	Grand Est					x	
SCI FOCH	Grand Est					x	
SCI FRERE	Grand Est					x	
SCI GREEN GARDEN	Grand Est					x	
SCI GRENAT	Grand Est					x	
SCI IROQUOIS	Grand Est					x	
SCI LA PASSERELLE	Grand Est					x	
SCI LA RENAISSANCE	Grand Est					x	
SCI LA SOURCE	Grand Est					x	
SCI LE SQUARE DU CHATEAU	Grand Est					x	
SCI LES AROMES	Grand Est					x	
SCI LES AVIATEURS	Grand Est					x	
SCI LES BRASSEURS	Grand Est					x	
SCI LES CHEVALIERS	Grand Est					x	
SCI LES LYS	Grand Est					x	
SCI LES PATURAGES	Grand Est					x	
SCI LES VERGERS	Grand Est					x	
SCI LICORNE	Grand Est					x	
SCI LORRAINE	Grand Est					x	
SCI MESANGE	Grand Est					x	
SCI ORANGERIE	Grand Est					x	
SCI PARC	Grand Est					x	
SCI PLAINE	Grand Est					x	
SCI PROMENADE	Grand Est					x	
SCI REINE	Grand Est					x	
SCI RIVE	Grand Est					x	
SCI ROMAIN	Grand Est					x	

Sociétés de Promotion-Construction	Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée	Dissolution
SCI ROTONDE	Grand Est					x	
SCI RUCHE	Grand Est					x	
SCI SUD	Grand Est					x	
SCI UNIVERSITE	Grand Est					x	
SCI VAUBAN	Grand Est					x	
SCI VIGNE	Grand Est					x	
SCI VILLE	Grand Est					x	
SNC CHAPELLE	Grand Est					x	
SNC FLOCON	Grand Est					x	
SNC JOFFRE	Grand Est					x	
SNC JUIN	Grand Est					x	
SNC LES ECRIVAINS	Grand Est					x	
SNC LES POTIERS	Grand Est					x	
SNC LES REMPARTS	Grand Est					x	
SNC MALTERIE	Grand Est					x	
SNC ORGE	Grand Est					x	
SNC VICTOIRE	Grand Est					x	
SNC VILLAGE	Grand Est					x	
SCI CERISE	Grand Est						x
SCI CHATEAU SAINT JEAN	Grand Est						x
SCI COLOMBAGE	Grand Est						x
SCI DE LA MADELEINE	Grand Est						x
SCI DES TILLEULS	Grand Est						x
SCI GARRIGUE	Grand Est						x
SCI HIRONDELLE	Grand Est						x
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE	Grand Est						x
SCI LA CHARTREUSE	Grand Est						x
SCI LE MUSICIEN	Grand Est						x
SCI LES BLES	Grand Est						x
SCI LIBERTE	Grand Est						x
SCI PECHEUR	Grand Est						x
SCI STRASBOURG	Grand Est						x
SCI VOSGES	Grand Est						x
SCI VOYAGE	Grand Est						x
SNC CAMPAGNE	Grand Est						x
SNC ILL	Grand Est						x
SNC LES FLEURS	Grand Est						x
SNC PENSEE	Grand Est						x
SNC SOLEIL	Grand Est						x
SNC TOURTERELLE	Grand Est						x

Sociétés de Promotion-Construction	Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée	Dissolution
SCCV OCCITANIE	Midi Pyrénées	x					
SCCV CEDRE	Midi Pyrénées		x				
SCCV GARONNE	Midi Pyrénées		x				
SCCV LUCIEN	Midi Pyrénées		x				
SCCV MERISIER	Midi Pyrénées		x				
SCCV UNION	Midi Pyrénées		x				
SNC GUTENBERG	Midi Pyrénées		x				
SNC FRONTON	Midi Pyrénées			x			
SCI AZUR	Midi Pyrénées				x		
SCI DU MOULIN	Midi Pyrénées					x	
SCI LA CLE D'OR	Midi Pyrénées					x	
SCI LE TARN	Midi Pyrénées					x	
SCI CIGALE	Midi Pyrénées					x	
SCI LA VILLE ROSE	Midi Pyrénées					x	
SCI LE BELVEDERE	Midi Pyrénées					x	
SNC SUD OUEST	Midi Pyrénées					x	
SCI L'AMANDIER	Midi Pyrénées						x
SCI PETIT PRINCE	Midi Pyrénées						x

Sociétés de Promotion-Construction	Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée	Dissolution
SCCV BLEUET	Ile de France	x					
SCCV CHATEAU	Ile de France		x				
SCCV ISSY	Ile de France		x				
SCCV ORANGE	Ile de France		x				
SCCV PRINCE	Ile de France		x				
SNC ART	Ile de France		x				
SNC COLETTE	Ile de France		x				
SCCV PRINGY	Ile de France			x			
SCCV ROI	Ile de France			x			
SCCV SEINE	Ile de France			x			
SCCV VENUS	Ile de France			x			
SCI PLEIN CIEL	Ile de France			x			
SNC CASTELET	Ile de France			x			
SNC ACADEMIE	Ile de France				x		
SCI BELLE	Ile de France					x	
SCI CAPELLA	Ile de France					x	
SCI CHANTEREINE	Ile de France					x	
SCI FRANCE	Ile de France					x	
SCI LE PRIEURE	Ile de France					x	
SCI SAINT ANDRE	Ile de France					x	
SCI THIBAUT	Ile de France					x	
SCI VERTE	Ile de France					x	
SNC BLANCHE	Ile de France					x	
SCI L'ORCHIDE	Ile de France					x	
SCI DE L'HERMITAGE	Ile de France						x
SNC BELLEVUE	Ile de France						x
SNC BICHE	Ile de France						x

Sociétés de Promotion-Construction	Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée	Dissolution
SCCV ERABLE	Pays de la Loire		x				
SCCV INDIGO	Pays de la Loire		x				
SCCV JULES	Pays de la Loire		x				
SCCV LOIRE	Pays de la Loire		x				
SCCV PERLE	Pays de la Loire		x				
SCCV TURQUOISE	Pays de la Loire		x				
SCCV LUCIOLE	Pays de la Loire			x			
SCCV SAPHIR	Pays de la Loire			x			
SCI LE MANOIR	Pays de la Loire			x			
SCCV CARDO	Pays de la Loire					x	
SCI AUGUSTE	Pays de la Loire					x	
SCI CHALLENGE	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	
SNC SALINE	Pays de la Loire					x	
SCI BOURGEOIS	Pays de la Loire						x
SCI DE L'ARCHE	Pays de la Loire						x
SCI DE LITRE	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**

<b>STRADIM - ESPACE FINANCES</b> <b>Société Anonyme au capital de 12 000 000 €</b> <b>Siège social : Aéroparc 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>
---

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020
<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	1 989 470	2 348 080	2 113 977	2 136 400	1 900 155
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	982 044	4 490 715	4 136 519	4 545 370	4 534 590
Impôts sur les bénéfices	-76 105	411 090	312 624	1 063 142	1 275 685
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 314 292	2 651 267	3 615 948	3 215 764	2 542 945
Résultat distribué	309 578	619 157	1 307 109	1 307 109	1 203 916
<b>3° Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,31	1,19	1,10	1,01	0,95
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,67	0,77	1,05	0,93	0,74
Dividende attribué à chaque action	0,09	0,18	0,38	0,38	0,35
<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	1 164 100	1 036 000	989 860	947 800	928 200
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	326 538	293 381	279 091	263 242	259 132