

**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 17 juin 2026**

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**

### **1.1) Activité du Groupe et de Secteur**

Nous traversons toujours encore 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. L'activité commerciale n'a pas rebondie en 2025. Les contrats de réservation du Groupe STRADIM enregistrés pour l'année 2025 s'élèvent à 643 contrats contre 697 contrats pour l'année 2024 soit une baisse de 7,8%.

Le chiffre d'affaires consolidé passe ainsi de 118 M€ au 31.12.2024 à 113 M€ au 31.12.2025.

#### **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 2025)

Au quatrième trimestre 2025, les signes de reprises constatés lors des trimestres précédents se confirment pour une part seulement.

La demande et la production de crédits continuent de croître dans un contexte d'assouplissement des critères d'octroi et de stabilité des taux d'intérêt.

Sur le marché du logement ancien, le volume de transactions poursuit sa remontée alors que les prix se redressent. Néanmoins, le chiffre d'affaires des entreprises du secteur des activités immobilières fléchit un peu.

Dans le logement neuf, les mises en vente et les réservations reculent, tout comme les prix de vente. Le chiffre d'affaires et l'emploi salarié dans le secteur de la promotion immobilière reculent. En revanche, les mises en chantier de logement accélèrent et celles des locaux non résidentiels se redressent.

Communiqué de presse de la FPI en date du 12/02/2026 :

### Une année 2025 catastrophique

En 2025, le logement collectif neuf a été soumis à trois vents contraires : un contexte international anxigène, une incertitude politique persistante et, surtout, la disparition du dispositif Pinel, qui jouait un rôle décisif dans le lancement des opérations. Le résultat est brutal : malgré des taux d'intérêt redevenus attractifs, les ventes de logements neufs reculent encore de 10,8 % et passent sous le seuil des 100 000 réservations sur l'année.

Pourtant, l'envie de logement demeure intacte chez nos concitoyens. Les ventes aux propriétaires occupants progressent légèrement (+4,3 %) même si elles restent à un niveau toujours très bas. En tout état de cause, cette reprise aurait été bien plus nette si le marché avait conservé son second moteur, celui de l'investissement particulier.

### Il ne manquait qu'une étincelle

Le marché est prêt à redémarrer : les autorisations repartent à la hausse (+ 19,8 %), signe que des opérations sont de nouveau en préparation, et les mises en vente progressent également (+ 9,4 %), preuve que les promoteurs recommencent à remettre des programmes sur le marché.

Il ne manquait qu'une étincelle pour que le marché redémarre.

Cette étincelle, c'est le statut du bailleur privé dont nous saluons l'adoption. Il vient rétablir ce qui manquait au logement neuf : un dispositif incitatif pour l'investissement locatif, indispensable pour déclencher les opérations et redonner de l'élan à toute la chaîne.

Pascal Boulanger, Président de la FPI : « Le statut du bailleur privé, pour lequel nous nous sommes fortement investis, est enfin là. À nous désormais, professionnels du logement, avec l'ensemble de l'écosystème, de relever le défi : faire connaître ce statut, expliquer ses atouts, et le porter auprès de nos concitoyens pour qu'investir dans le logement neuf redevienne une envie. »

### **1.2) Changement de méthode :** Changement de réglementation lié à la mise en oeuvre du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Les principaux changements liés à ce nouveau règlement sont :

- une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel
- la suppression de la technique à titre dérogatoire des transferts de charges : l'ajustement de certaines charges est comptabilisé directement au crédit du compte de charges initialement débité.

Les nouvelles dispositions de ce règlement constituent un changement de méthodes comptable qui s'appliquent au 1er janvier 2025 de façon prospective sans impact sur les comptes antérieurs. En particulier le résultat exceptionnel constaté au titre de l'exercice 2024 et présenté en colonne N-1 ne fait pas l'objet de retraitement conformément au règlement.

### **Principaux Impacts au niveau des comptes sociaux :**

Le changement de méthodes et de présentation induit des changements au niveau de la comparabilité entre les 2 exercices :

- Concernant le compte de résultat :

Les abandons de créances et subventions, à caractère commercial, alloués en 2024 figurent au 31.12.2024 dans les charges exceptionnelles pour un montant de 2 030 000 €.

Ces opérations sont désormais enregistrées dans le poste "autres charges d'exploitation".

Le montant des abandons de créances et subventions, à titre commercial, alloués au 31.12.2025, s'élève à 315 000 €, reconnus en diminution du résultat d'exploitation de l'exercice.

De même, les restitutions d'abandons de créances et de subventions, à titre commercial, dont bénéficie la société

Stradim Espace Finances, dans le cadre de l'application des clauses de retour à meilleure fortune, se comptabilisaient jusqu'au 31.12.2024 au poste "autres produits exceptionnels".

Dorénavant, ces restitutions seront reconnues en augmentation du résultat d'exploitation. Les montants restitués constatés au 31.12.2025 s'élèvent à 630 000 €

#### **Principaux Impacts au niveau des comptes consolidés :**

Les transferts de charges d'un montant de 355 984 euros au 31/12/2024 ont été intégrés au poste « Reprise de provisions ».

En 2024, ils concernaient des avantages en nature décomptés aux salariés pour 251 ke, des indemnités de prévoyance reversées pour 38 ke, ainsi que des remboursements d'assurance pour 66 ke.

A compter de 2025, ils sont respectivement reconnus en diminution des charges de personnel, des postes de charges externes directement concernés.

## **2) ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE**

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

L'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et clos au 31 décembre 2025 a une durée de 12 mois.

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.

Par décision du Conseil d'administration du 2 Juin 2025, et dans le cadre de la restructuration globale du Groupe, la convention d'animation a fait l'objet d'une refonte, permettant à STRADIM ESPACE FINANCES d'assurer un rôle de Holding animatrice. Cette restructuration est également opérée dans le cadre d'une transmission future de la société. La nouvelle convention d'animation de la Holding animatrice a pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2025 et mettant ainsi fin aux conventions précédentes en vigueur.

La société STRADIM ESPACE FINANCES a réalisé un chiffre d'affaires au 31.12.2025 de 1 272 k€ contre 1 989 k€ au 31.12.2024, intégrant les prestations liées aux contrats d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission pour 903 K€ ainsi que les rémunérations pour 287 k€ au titre des mandats de Présidence dans les SAS du groupe, qui se répartissent de la manière suivante :

#### **2.1.1) Prestations liées aux contrats d'assistance générale d'animation et d'accompagnement :**

<b>Sociétés facturées</b>	<b>Montant des prestations du 1/1 au 31/5/2025</b>	<b>Montant des prestations 2024</b>
ESPACE PROMOTION	708 480 €	1 573 320 €
ESPACE FONCIER	11 070 €	30 450 €
ESPACE MAISON	22 140 €	45 675 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	55 350 €	76 125 €
HABITAT SERVICE	61 990 €	218 225 €
MC BAT	44 280 €	45 675 €
<b>TOTAL prestations Groupe</b>	<b>903 310 €</b>	<b>1 989 470 €</b>

#### **2.1.2) Rémunération au titre du mandat de Président de SAS :**

<b>Sociétés facturées</b>	<b>Du 1/6/25 au 31/12/25</b>
ESPACE PROMOTION	91 000 €
ESPACE FONCIER	18 200 €
ESPACE MAISON	22 750 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	68 250 €
HABITAT SERVICE	45 500 €
MC BAT	22 750 €
ESPACE PARTICIPATIONS	18 200 €
<b>TOTAL</b>	<b>286 650 €</b>

### 2.1.3) Récapitulatif du Chiffres d'affaires net :

Prestations	Montant 2025	Montant 2024
Contrat d'assistance générale	903 310 €	1 989 470 €
Mandats de Président de SAS	286 650 €	-
Refacturations diverses	82 370 €	-
<b>Montant net du CA</b>	<b>1 272 330 €</b>	<b>1 989 470 €</b>

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

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

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2025 s'élève à 1 667 K€ contre 2 314 K€ au 31/12/24.

La variation du résultat de -647 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

	Année 2025	Année 2024	Variation 24/25
Chiffre d'affaires	+1 272 k€	+1 989 k€	-717 k€
Autres produits d'exploitation	+1061 k€	+559 k€	+502 k€
<i>Dont</i>			
<i>Produits cession immobilisations</i>	+61 k€		+61 k€
<i>Restitutions abandons et subventions obtenus</i>	+630 k€		+630 k€
<i>Dettes fournisseurs prescrites</i>	+369 k€	+559 k€	-190 k€
Charges d'exploitation :	-2641 k€	-2 065 k€	-576 k€
<i>Dont :</i>			
<i>Achats externes (commissions &amp; concours)</i>	-505 k€	-461 k€	-44 k€
<i>Impôts et taxes</i>	-57 k€	-62 k€	+5 k€
<i>Charges de personnel</i>	-1647 k€	-1491 k€	-156 k€
<i>Valeurs comptables cession immobilisations</i>	-61 k€		-61 k€
<i>Autres charges</i>	-369 k€	-50 k€	-319 k€
	-		
Résultat financier :	+2 585 k€	+3 784 k€	-1 199 k€
<i>Dont :</i>			
<i>Variation nette des dotations aux provisions et reprises</i>	-317 k€	-1 258 k€	- 941 k€
<i>Remontées nettes des participations du groupe, autres produits financiers et intérêts</i>	+ 2 242 k€	+ 2 527 k€	-285 k€
<i>Produits nets sur cession d'immob. Financières</i>	+25 k€	-	+25 k€
Résultat exceptionnel :	-	-2 030 k€	+ 2030 k€
<i>Dont :</i>			
<i>Abandons créances et subventions accordés</i>	-	-2 030 k€	+ 2 030k€
Impôt sur les sociétés (hausse)	+609 k€	-76 k€	-685 k€
Total			-647 k€

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management et de mandat de présidence, s'élève à 1 272 k€

Le total des produits d'exploitation se monte à	2 332 783 €
Le total des charges d'exploitation se monte à	- 2 640 874 €
Le résultat financier s'élève à	2 584 472 €
Le résultat exceptionnel est nul,	- €
Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à	- 608 801 €
Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de	1 667 580 €

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

	Au 31/12/25	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)	10 200 k€	11 473 k€	11 798 k€
Capitaux propres (B)	35 678 k€	34 320 k€	32 625 k€
Taux d'endettement bancaire (A/B)	28,59 %	33,43 %	36,16%
Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation)	44 090 k€	42 129 k€	35 896 k€

Le résultat s'élève à 1 667 k€ contre 2 314 k€ au 31.12.2024 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 abandons de créances ou subventions accordés aux filiales du Groupe STRADIM et augmenté des restitutions faites dans le cadre des clauses de retour à meilleure fortune.

Est inclus dans ce résultat également un montant de 369 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 31.12.2025.

### 3.2) Abandons de créance ou subventions à caractère commercial et financier

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 2025	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022 Abandons et subventions perdus
ESPACE MAISON		190 000 €		
HABITAT SERVICE PROMOTION		1 520 000 €		540 000 €
MC BAT		320 000 €		
HABITAT SERVICE	250 000 €			
ESPACE TRANSACTIONS Dont financier à hauteur de 65 000 € et exploitation à hauteur de 65 000 €	130 000 €			
<b>TOTAUX :</b>	<b>380 000 €</b>	<b>2 030 000 €</b>		<b>540 000 €</b>

Les abandons de créances et subventions accordés et alloués en 2025 s'élèvent à 380 000 €, et ont fait l'objet d'une comptabilisation au poste « autres charges d'exploitation » pour 315 000 € (abandons et subventions à titre commercial) ainsi qu'au poste « autres charges financières » pour 65 000 € (abandons et subventions à titre financier).

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 2 410 000 €.

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 540 000 € au 31.12.2025.

Les restitutions d'abandons de créances et de subventions au profit de STRADIM ESPACE FINANCES constatés au 31.12.2025 s'élèvent 630 000 € et ont été comptabilisés au poste « autres produits d'exploitation ».

#### 4) Activités du GROUPE STRADIM

Le Groupe STRADIM dont le nombre de ventes actées a baissé de 5% en 2025 passant ainsi de 549 lots à 519 lots, totalise 643 contrats de réservation d'appartements en 2025 contre 697 en 2024. Le taux d'annulation baisse de 1 point à 10% en 2025, ce qui correspond à 62 lots en 2025 contre 80 lots en 2024.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

Groupe STRADIM	Appartements	Maisons	Terrains	Total
Ventes actées 2025	519	-	-	519
Ventes actées 2024	548	1	-	549
<b>Variation 24/25</b>	<b>-29</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-30</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.

##### 4.1) 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.

##### 4.2) 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 2025 et jusqu'au 20/03/2026 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

Date de cotation	Valeur du titre	Nombre d'actions
29/12/2024	5,90 €	3 439 760
01/07/2025	6,45 €	3 439 760
31/12/2025	4,68 €	3 439 760
20/03/2026	4,50 €	3 439 760

## 5) LE RESULTAT DU GROUPE

### 5.1) Données consolidées

#### 5.1.1) Résultat

Le chiffre d'affaires consolidé réalisé sur la période de 12 mois se monte à 112 991 k€ contre 117 954 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de 12 mois, soit une baisse de 4,2%.

La valeur ajoutée de l'exercice 2025 s'élève à 18 916 k€ contre 17 617 k€ au 31.12.2024 et représente 16,70% du chiffre d'affaires, contre 14,90% en 2024.

Par ailleurs, au 31 décembre 2025 les stocks représentent 141 923 K€ et sont dépréciés à hauteur de 6 301 K€ soit 4,4%. Au 31 décembre 2024 les stocks représentaient 131 892 k€ et étaient dépréciés de 6 481 k€ soit 4,9%.

Le résultat financier passe de -496 k€ à -1518 k€.

Nous avons reconnu 720 k€ de charges financières n'ayant pas pu être stockées au 31 décembre 2025 du fait du ralentissement de la commercialisation de nouveaux programmes.

Ainsi, le résultat net de l'ensemble consolidé passe de 2 161 k€ à 1 814 k€.

Le résultat net part Groupe passe de à 1 869 k€ à 1 701 k€.

Le résultat net part Groupe par action passe donc de 0,54 € à 0,49 € pour 3 439 760 actions.

#### 5.1.2) 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 51 806 k€ contre 45 164 k€ en 2024.

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

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

	Année 2025	Année 2024	Année 2023	Variation 2024 / 2025	Var en % 2024 / 2025
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>111 444</b>	<b>116 027</b>	<b>131 995</b>	<b>-4 583</b>	<b>-3,9%</b>
HONORAIRES	1 097	910	785	187	
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	450	1 017	2 618	-567	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>112 991</b>	<b>117 954</b>	<b>135 398</b>	<b>-4 963</b>	<b>-4,2%</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>2025</b>					
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>74 931</b>	<b>7 363</b>	<b>25 569</b>	<b>3 581</b>	<b>111 444</b>
HONORAIRES	711	48	335	3	1 097
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	450				450
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2025</b>	<b>76 092</b>	<b>7 411</b>	<b>25 904</b>	<b>3 584</b>	<b>112 991</b>

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>



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

Filiales	Exercice 2024	Exercice 2025				
	Chiffre d'Affaires	Chiffre d'Affaires	Résultat Exploitation	Résultat Financier	Résultat Après impôt	Effectif
ESPACE PROMOTION	12 775	10 244	623	-419	77	57
ESPACE MAISON	507	848	31	-6	16	5
ESPACE FONCIER	0	412	-52	11	-41	
ESPACE PARTICIPATIONS	0	0	-28	47	13	
HABITAT SERVICE PROMOTION	3 313	3 378	-30	-21	-51	42
HABITAT SERVICE	2 306	1 735	-28	45	0	16
MC BAT	865	1 263	-6	52	29	10
ESPACE TRANSACTIONS	264	168	-58	67	6	4

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 9 sociétés commerciales consolidées et de 196 sociétés supports de programmes de construction vente et 4 de gestion, dont 207 sont consolidées.

### 5.2.1) 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 légère régression en 2025 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 toujours une rude concurrence entre promoteur. Nous allons démarrer de nouvelles opérations en 2026.

#### 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 2025 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 en légère progression en 2025 grâce à de nouvelles opérations.

L'équipe commerciale et administrative est restée stable.

### SARL ESPACE PARTICIPATIONS

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

### SARL ESPACE TRANSACTIONS

Cette filiale, à vocation d'agence immobilière, assure les activités de location et de transactions immobilières.

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

Dans leur ensemble, les 196 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.

## **5.3) Prises de participation ou de contrôle et opération de restructuration**

### ➤ **SNC, SCCV de promotion immobilière créés ou rachetés en 2025**

			N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCCV	BERGERIE	(1)	994 683 530 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	ERDRE	(1)	942 694 480 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	GRAND LIEU	(1)	939 453 676 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	INDUSTRIE	(1)	944 815 091 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	KOCHERSBERG	(1)	993 458 348 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	LOTUS	(1)	993 458 009 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MIMOSA	(1)	987 896 974 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	MODER	(1)	988 228 482 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	PAPILLON	(1)	994 182 236 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	PEGASE	(1)	989 244 173 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	SAVENAY	(1)	993 371 913 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCCV	TULIPE	(1)	943 728 683 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CESAR	(1)	988 739 033 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CONTADES	(1)	942 018 748 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DUNE	(1)	939 555 355 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	ILE	(1)	990 684 078 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LAUTER	(1)	990 823 304 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

➤ **SNC, SCI ou SARL de promotion immobilière liquidées ou vendues en 2025 :**

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
SCI	BOURGEOIS	834 806 796 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	CERISE	822 913 844 000 12	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 23	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	COLOMBAGE	841 351 554 000 16	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	DE L'ARCHE	531 147 577 000 13	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	DE L'HERMITAGE	477 956 775 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	DE LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	DES TILLEULS	523 528 768 000 14	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	HIRONDELLE	833 362 502 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	520 311 804 000 14	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 23	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	L'AMANDIER	818 389 413 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LE MUSICIEN	531 147 569 000 10	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LE VAL FLEURI	534 246 251 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LES BLES	532 650 595 000 12	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	LIBERTE	828 720 102 000 15	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	PECHEUR	824 120 463 000 16	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	PETIT PRINCE	832 983 613 000 15	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	PLAGE	838 051 092 000 16	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	STRASBOURG	824 120 471 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	VOSGES	483 262 564 000 22	ENTZHEIM (67)			N/A
SCI	VOYAGE	839 782 679 000 14	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	BICHE	827 518 507 000 13	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	CAMPAGNE	823 824 339 000 19	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	ILL	849 582 424 000 16	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	LES FLEURS	804 644 532 000 17	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	PENSEE	823 825 955 000 11	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	SOLEIL	850 597 296 000 11	ENTZHEIM (67)			N/A
SNC	TOURTERELLE	877 655 746 000 15	ENTZHEIM (67)			N/A
SCCV	ISSY	910 413 103 000 11	ENTZHEIM (67)			N/A

➤ **Société ayant fait l'objet d'une mise dissolution et dont la radiation est envisagée en 2026 :**

AROMES	ESTUAIRE	SOURCE
AVIATEURS	GARRIGUE	SQUARE DU CHATEAU
CHALLENGE	HORIZON	SUD
CIGALE	JOFFRE	SUD OUEST
CIGOGNE	ORCHIDEE	VIGNE
CLEDOR	RIVAGE	VILLE
EGALITE	SABLES	

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

	au 31/12/2025	au 31/12/2024
<b>Charges de personnel</b>	<b>14 630</b>	<b>14 751</b>
Salaires et traitements	10 224	10 427
Charges sociales	4 406	4 324
<b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b>	<b>132</b>	<b>132</b>
dont cadres	40	39
<b>Répartition des effectifs par zone</b>		
Ile de FRANCE	19	18
Midi Pyrénées	5	4
Pays de la Loire	10	9
Grand Est	98	101

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

Le dispositif Jeanbrun, instauré par la loi de finances n°2026-103 promulguée le 19 février 2026, marque la fin d'une ère pour l'investissement locatif privé en France. Il succède au Pinel, définitivement éteint depuis le 31 décembre 2024, et introduit un mécanisme fiscal profondément différent, l'amortissement locatif en lieu et place de la réduction d'impôt. Ce dispositif devrait permettre un réamorçage des ventes d'appartements neufs.

Concernant le Groupe Stradim, le nombre de contrats de réservation au cours des trois premiers mois de l'année 2026 par rapport à l'an dernier s'élève à 102 lots réservés contre 126 lots au 31.03.2025.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, un volume de ventes en 2026 avoisinant les 750 lots et nous prévoyons de livrer environ 700 lots en 2026 contre 450 lots en 2025, 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.

Le conflit du Moyen-Orient n'a à ce jour pas d'impact sur nos comptes mais nous ne seront pas à l'abri d'une hausse des prix des matières premières.

## 5.6) Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2025

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

## 6) PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 1 667 580,33 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	1 667 580,33 €
Autres réserves	<u>20 810 089,57 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	<u>22 477 669,90 €</u>

€

A titre de dividendes aux actionnaires 619 156,80 €  
soit 0,18 € pour chacune des 3 439 760 actions composant le capital social.

Affectation au poste «Autres réserves» 21 858 513,10 €

augmentant ainsi le poste «Autres réserves » de 1 048 423,53 €

La mise en paiement des dividendes interviendra le 7 septembre 2026.

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	
31/12/2025	0,18 €	Néant	Néant
31/12/2024	0,09 €	Néant	Néant
31/12/2023	0,18 €	Néant	Néant
31/12/2022	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.

## 6.1) 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.

## **7) FACTEURS DE RISQUES**

### **7.1) 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, assujéti 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.

Le 27 novembre 2025, la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a été publiée dans le but prioritairement d'accélérer le traitement relatif au contentieux des autorisations d'urbanisme.

Dans un premier le délai de recours gracieux est limité, à compter du 29 novembre 2025, à un mois au lieu de 2 mois précédemment.

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

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

#### **7.2.1) Concurrence et conjoncture**

Le secteur de la construction, comme beaucoup d'autres secteurs, est touché de plein fouet par le contexte international sans cesse mouvant. Les derniers conflits mondiaux, ne cessent de fragiliser l'économie mondiale, et de facto nationale.

Concernant le secteur de la construction, cela impacte directement le coût des matières premières qui dépendent des fluctuations du marché. Cela se traduit donc par l'augmentation des marchés travaux que nous pouvons contracter avec les entreprises dans le cadre d'une construction.

Ce contexte international impacte aussi les marchés financiers qui engendre l'augmentation des taux d'intérêts. Ces augmentations incessantes asphyxient les ménages qui n'arrivent plus à trouver de financement pour acquérir leur logement. Le marché de l'accession devient donc de moins en moins accessibles pour une partie des ménages français, entraînant un blocage dans le marché du locatif. Les investisseurs se détournent aussi de l'investissement immobilier. Le dispositif fiscal Jeanbrun lancé en début d'année a pour but de dynamiser cette situation afin de permettre de relancer l'acquisition de logements d'une part des investisseurs, d'autre part des ménages dans le cadre de leur résidence principale.

Notre Groupe est doté d'une certaine flexibilité. Il possède notamment son service commercial interne, ce qui permet de nous adapter rapidement aux nouvelles exigences du marché, particulièrement attentiste dans ce contexte.

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

Les 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.

#### **7.2.3) 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. Les portages sans commercialisation peuvent générer une charge financière supplémentaire.

#### **7.2.4) 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

#### **7.2.5) 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.

#### **7.2.6) 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.

#### **7.2.7) 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.
- 

### 7.3) 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 31.12.2025 en euros :

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	21	4	0	1	2	7
Montant total en TTC	44 090	7 419	0	350	27 966	35 735
% des achats TTC	11%	2%	0%	0%	7%	9%
<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					



**7.4) 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	9	0	0	0	25	25
Montant total en TTC	415 824	0	0	0	1 596 496	1 596 496
Montant total en HT	346 520	0	0	0	1 330 413	1 330 413
% du CA ht	27,24%	0,00%	0,00%	0,00%	104,57%	104,57%

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.

**8) 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.

**9 ) ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

**9.1.1) Actionnaires détenant plus de 5% du capital et/ou des droits de vote**

	Au 31/12/2025			
	Nombre D'actions	% du capital	Nb droits de vote <u>hors porteur</u>	% 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 31.12.25)</b>			<b>5 765 066</b>	
Simple :	<b>4 072</b>			
Double :	<b>2 880 497</b>			
<b>Dont :</b>				
<b>HAGENBACH Rémi</b>	1 438 392	41,82 %	2 876 784	49,90 %
<b>HAGENBACH Clément</b>	343 976	10,00 %	687 952	11,93 %
<b>HAGENBACH Jeanne</b>	343 976	10,00 %	687 952	11,93 %
<b>HAGENBACH Constance</b>	343 976	10,00 %	687 952	11,93 %
<b>EBEL Francis</b>	279 580	8,13 %	559 160	9,70 %

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 2025.

### 9.1.2) 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 2025.

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

### 9.2.1) Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est composé de huit 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 Rémi	EBEL Francis	HAGENBACH Françoise	AHUIR Alexandre	HAGENBACH Clément	HAGENBACH Jeanne	HAGENBACH Constance	JENN Jacques
SA STRADIM ESPACE FINANCES	PCA	ADM + DG	ADM	ADM	ADM	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							

### 9.3) 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 80 000 € au titre de l'exercice en cours.

## 10) RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

10.1) 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.

10.2) 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.

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

10.4) 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

10.5) 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 2026 :

Pour l'ensemble de ces sociétés, l'objet social est réalisé au 31 décembre 2025, 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 2026, une fois tous les lots vendus et les éventuels litiges réglés et après récupération des crédits de TVA :

AROMES	ESTUAIRE	SABLES
AVIATEURS	GARRIGUE	SOURCE
CHALLENGE	HORIZON	SQUARE DU CHATEAU
CIGALE	JOFFRE	SUD
CIGOGNE	MADELEINE	SUD OUEST
CLEDOR	ORCHIDEE	VIGNE
EGALITE	RIVAGE	VILLE

### 2. 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	Partiellement livrée	Livrée	En dissolution
SCCV	STANISLAS	Ex Grand Est	x				
SCCV	LUCIEN	Ex Toulouse	x				
SNC	AMBRE	Grand Est		x			
SCCV	BERGERIE	Grand Est		x			
SNC	CESAR	Grand Est		x			
SNC	CONTADES	Grand Est		x			
SCCV	DIAMANT	Grand Est		x			
SNC	DOMAINE	Grand Est		x			
SCCV	EMERAUDE	Grand Est		x			
SNC	FABRIQUE	Grand Est		x			
SNC	ILE	Grand Est		x			
SCCV	INDUSTRIE	Grand Est		x			
SCCV	JASMIN	Grand Est		x			
SCCV	KOCHERSBERG	Grand Est		x			
SCCV	LAGON	Grand Est		x			
SNC	LAUTER	Grand Est		x			
SCCV	LAVANDE	Grand Est		x			
SCCV	MIMOSA	Grand Est		x			
SCCV	MODER	Grand Est		x			
SCCV	PEGASE	Grand Est		x			
SCCV	PRISME	Grand Est		x			
SNC	SUREAU	Grand Est		x			
SCI	TOURNESOL	Grand Est		x			
SCCV	TULIPE	Grand Est		x			
SCCV	ZORN	Grand Est		x			
SCI	BERGAMOTE	Grand Est			x		
SCCV	CEPAGE	Grand Est			x		
SNC	COMMERCE	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	LE PHARE	Grand Est			x		
SCCV	LIBELLULE	Grand Est			x		
SCCV	MAGNOLIA	Grand Est			x		
SCCV	MUGUET	Grand Est			x		
SCCV	PIVOINE	Grand Est			x		
SCCV	QUARTZ	Grand Est			x		
SCCV	RHIN	Grand Est			x		
SNC	ROSACE	Grand Est			x		
SCCV	ROSE	Grand Est			x		
SCCV	ROSIER	Grand Est			x		
SCCV	SAULE	Grand Est			x		
SCCV	TERRASSES VAUBAN	Grand Est			x		
SCCV	TREFLE	Grand Est			x		
SCCV	TROIS FRONTIERES	Grand Est			x		
SNC	VALLEE	Grand Est			x		
SCI	BOULEAU	Grand Est				x	
SCCV	BRUCHE	Grand Est				x	
SCCV	CAPUCINE	Grand Est				x	
SCCV	CECILE	Grand Est				x	
SCI	DU CANAL	Grand Est				x	
SCI	EUREKA	Grand Est				x	
SCCV	HAMEAU	Grand Est				x	
SNC	HETRE	Grand Est				x	
SCI	IROQUOIS	Grand Est				x	
SCI	LES BRASSEURS	Grand Est				x	
SCCV	MONTIGNY	Grand Est				x	
SNC	NOYER	Grand Est				x	
SCCV	PICASSO	Grand Est				x	
SCI	PLAINE	Grand Est				x	
SCCV	PLATANE	Grand Est				x	
SCCV	PRESIDENT	Grand Est				x	
SCI	RIVE	Grand Est				x	
SCCV	RUBIS	Grand Est				x	
SNC	TERROIR	Grand Est				x	
SCI	ZENITH	Grand Est				x	

Sociétés de Promotion-Construction		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée	En dissolution
SCCV	ACACIAS	Grand Est					x	
SCI	AFRIQUE	Grand Est					x	
SCCV	AIGLON	Grand Est					x	
SCI	BALLON	Grand Est					x	
SNC	CHAPELLE	Grand Est					x	
SCCV	CHENE	Grand Est					x	
SCI	CLOS SAINT LOUIS	Grand Est					x	
SCI	CSI ORME	Grand Est					x	
SCCV	CYGNE	Grand Est					x	
SCCV	DAHLIA	Grand Est					x	
SCI	DE LA TOUR	Grand Est					x	
SCI	DIANE	Grand Est					x	
SCI	DU CHANOINE	Grand Est					x	
SCCV	DU LION	Grand Est					x	
SCI	FEUILLAGE	Grand Est					x	
SNC	FLOCON	Grand Est					x	
SCI	FOCH	Grand Est					x	
SCI	FRERE	Grand Est					x	
SCCV	GLAD	Grand Est					x	
SCI	GREEN GARDEN	Grand Est					x	
SCI	GRENAT	Grand Est					x	
SCCV	JEAN	Grand Est					x	
SNC	JUIN	Grand Est					x	
SCI	LA PASSERELLE	Grand Est					x	
SCI	LA RENAISSANCE	Grand Est					x	
SCI	LE PRIEURE	Grand Est					x	
SCI	LES CHEVALIERS	Grand Est					x	
SNC	LES ECRIVAINS	Grand Est					x	
SCI	LES LYS	Grand Est					x	
SCI	LES PATURAGES	Grand Est					x	
SNC	LES POTIERS	Grand Est					x	
SNC	LES REMPARTS	Grand Est					x	
SCI	LES VERGERS	Grand Est					x	
SCI	LICORNE	Grand Est					x	
SCI	LORRAINE	Grand Est					x	
SNC	MALTERIE	Grand Est					x	
SCCV	MARCHE	Grand Est					x	
SCI	MESANGE	Grand Est					x	
SCI	ORANGERIE	Grand Est					x	
SNC	ORGE	Grand Est					x	
SCI	PARC	Grand Est					x	
SCI	PROMENADE	Grand Est					x	
SCI	REINE	Grand Est					x	
SCI	ROMAIN	Grand Est					x	
SNC	ROSEAU	Grand Est					x	
SCI	ROTONDE	Grand Est					x	
SCI	RUCHE	Grand Est					x	
SCCV	RUISSEAUX	Grand Est					x	
SCCV	SCHILLIK	Grand Est					x	
SCI	UNIVERSITE	Grand Est					x	
SCI	VAUBAN	Grand Est					x	
SNC	VICTOIRE	Grand Est					x	
SNC	VILLAGE	Grand Est					x	

Sociétés de Promotion-Construction		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée	En dissolution
SNC	ART	Ile de France		x				
SCCV	BLEUET	Ile de France		x				
SCCV	CHATEAU	Ile de France		x				
SCCV	ORANGE	Ile de France		x				
SCCV	PAPILLON	Ile de France		x				
SNC	COLETTE	Ile de France			x			
SCCV	PRINCE	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			
SNC	ACADEMIE	Ile de France				x		
SNC	BLANCHE	Ile de France				x		
SNC	CASTELET	Ile de France				x		
SCI	PLEIN CIEL	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	SAINT ANDRE	Ile de France					x	
SCI	THIBAUT	Ile de France					x	
SCI	VERTE	Ile de France					x	

Sociétés de Promotion-Construction		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée	En dissolution
SNC	DUNE	Pays de la Loire		x				
SCCV	ERABLE	Pays de la Loire		x				
SCCV	ERDRE	Pays de la Loire		x				
SCCV	JULES	Pays de la Loire		x				
SCCV	LOTUS	Pays de la Loire		x				
SCCV	PERLE	Pays de la Loire		x				
SCCV	SAVENAY	Pays de la Loire		x				
SCCV	TURQUOISE	Pays de la Loire		x				
SCCV	GRAND LIEU	Pays de la Loire			x			
SCCV	INDIGO	Pays de la Loire			x			
SCCV	LOIRE	Pays de la Loire			x			
SCCV	SAPHIR	Pays de la Loire			x			
SCI	LE MANOIR	Pays de la Loire				x		
SCCV	LUCIOLE	Pays de la Loire				x		
SNC	SALINE	Pays de la Loire				x		
SCI	AUGUSTE	Pays de la Loire					x	
SCCV	CARDO	Pays de la Loire					x	
SCI	PASSAGE	Pays de la Loire					x	

Sociétés de Promotion-Construction		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée	En dissolution
SCI	CIGOGNE	Grand Est						x
SCI	DE L'HORIZON	Grand Est						x
SCI	GARRIGUE	Grand Est						x
SNC	JOFFRE	Grand Est						x
SCI	LA SOURCE	Grand Est						x
SCI	LE SQUARE DU CHÂTEAU	Grand Est						x
SCI	LES AROMES	Grand Est						x
SCI	LES AVIATEURS	Grand Est						x
SCI	MADELEINE	Grand Est						x
SCI	SUD	Grand Est						x
SCI	VIGNE	Grand Est						x
SCI	VILLE	Grand Est						x
SCI	L'ORCHIDEE	Ile de France						x
SCI	CIGALE	Midi Pyrénées						x
SCI	LA CLE D'OR	Midi Pyrénées						x
SNC	SUD OUEST	Midi Pyrénées						x
SCI	CHALLENGE	Pays de la Loire						x
SCI	DES SABLES	Pays de la Loire						x
SCI	EGALITE	Pays de la Loire						x
SCI	L'ESTUAIRE	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 : 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>
---

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021
<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	1 272 330	1 989 470	2 348 080	2 113 977	2 136 400
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	1 960 361	982 044	4 490 715	4 136 519	4 545 370
Impôts sur les bénéfices	608 801	-76 105	411 090	312 624	1 063 142
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 667 580	2 314 292	2 651 267	3 615 948	3 215 764
Résultat distribué	619 157	309 578	619 157	1 307 109	1 307 109
<b>3° Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,39	0,31	1,19	1,1	1,01
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,48	0,67	0,77	1,05	0,93
Dividende attribué à chaque action	0,18	0,09	0,18	0,38	0,38
<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	1 290 800	1 164 100	1 036 000	989 860	947 800
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	356 479	326 538	293 381	279 091	263 242