



**Hans & Associés Audit**

2 square du Château  
67300 Schiltigheim  
France



**KPMG S.A.**

Espace Européen de l'Entreprise  
9 avenue de l'Europe  
CS 50033 Schiltigheim  
67013 Strasbourg Cedex  
France

**STRADIM - ESPACE FINANCES S.A.**  
**Aéroparc de Strasbourg, 3 rue Pégase**  
**67960 ENTZHEIM**

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée générale de la société Stradim – Espace Finances,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

En application de l'article L 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### **1. Octroi de subventions d'équilibre avec clause de retour à meilleure fortune**

Votre conseil d'administration du 30 décembre 2025 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales représentent la marque Stradim et l'image du Groupe. La pérennité de la société ESPACE TRANSACTIONS est une condition essentielle à l'aboutissement des projets qui seront réalisés par l'ensemble du groupe, c'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société ESPACE TRANSACTIONS pour un montant de 65 000 € couvrant la période du 01/01/2025 au 30/06/2025.
- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère financier, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société ESPACE TRANSACTIONS pour un montant de 65 000 € couvrant la période du 01/07/2025 au 30/12/2025.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'administration de votre société, elle-même associée de la société ESPACE TRANSACTIONS.

Votre conseil d'administration du 30 décembre 2025 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales représentent la marque Stradim et l'image du Groupe. La pérennité de la société HABITAT SERVICE est une condition essentielle à l'aboutissement des projets qui seront réalisés par l'ensemble du groupe, c'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société HABITAT SERVICE pour un montant de 250 000 €.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, étant elle-même présidente, de la société HABITAT SERVICE.

Ces conventions génèrent la constatation d'une charge de 380 000 € dans les comptes de votre société au 31 décembre 2025.

## 2. Convention de prestations

En date du 2 juin 2025 votre Conseil d'administration a autorisé la signature d'une convention de prestations de services conclue entre votre société et la société ESPACE PROMOTION au titre des prestations suivantes :

- Comptable et ingénierie financière,
- Commerciale et marketing,
- Juridique et fiscale,
- Ressources humaines,
- Immobilières et technique.

Cette convention a été mise en place afin d'assurer une gestion plus efficiente entre les sociétés du groupe et elle a été conclue pour une durée indéterminée, à compter du 5 juin 2025.

Au titre de cette convention la société ESPACE PROMOTION a facturé à votre société un montant de 10 000 € HT.

Ce montant a été constaté en charges dans les comptes de votre société de l'exercice clos 31 décembre 2025.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même présidente, de la société ESPACE PROMOTION.

## 3. Convention d'animation

En date du 2 juin 2025, votre Conseil d'administration a mis en place une convention d'animation entre votre société et les sociétés du groupe bénéficiant des prestations objet de la convention. Cette convention a été mise en place afin d'assurer une gestion plus efficiente entre les sociétés du groupe et elle a été conclue pour une durée indéterminée à compter du 5 juin 2025. Ces prestations ne font l'objet d'aucune rémunération.

Personnes concernées : Monsieur Rémi HAGENBACH, Président du Conseil d'Administration de STRADIM ESPACE FINANCES, elle-même :

- présidente de la SAS ESPACE PROMOTION,
- présidente de la SAS HABITAT SERVICE,
- présidente de la SAS MC BAT,
- présidente de la SAS HABITAT SERVICE PROMOTION,
- présidente de la SAS ESPACE MAISON,
- présidente de la SAS ESPACE PARTICIPATIONS,
- présidente de la SAS ESPACE FONCIER,

- associée de la Sarl ESPACE TRANSACTIONS.

### **Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**

En application de l'article R 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **1. Octroi de subventions d'équilibre avec clause de retour à meilleure fortune**

Votre conseil d'administration du 30 décembre 2024 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales représentent la marque Stradim et l'image du groupe. La pérennité de la société MC BAT est une condition essentielle à l'aboutissement de projets qui seront réalisés par l'ensemble du groupe, c'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Stradim Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société MC BAT pour un montant de 320 000 €.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même présidente, de la société

Votre conseil d'administration du 29 décembre 2023 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales représentent la marque Stradim et l'image du groupe. La pérennité de la société ESPACE MAISON est une condition essentielle à l'aboutissement de projets qui seront réalisés par l'ensemble du groupe, c'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Stradim Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société ESPACE MAISON pour un montant de 200 000 €. Dans le cadre de l'application de la clause de retour à meilleur fortune, cette subvention a été intégralement restituée en 2025

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même présidente, de la société ESPACE MAISON

Votre conseil d'administration du 29 décembre 2023 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales représentent la marque Stradim et l'image du groupe. La pérennité de la société MC BAT est une condition essentielle à l'aboutissement de projets qui seront réalisés par l'ensemble du groupe, c'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Stradim Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleur fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société MC BAT pour un montant de 330 000 €. Dans le cadre de l'application de la clause de retour à meilleur fortune, cette subvention a été intégralement restituée en 2025.



Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même présidente, de la société MC BAT

Votre conseil d'administration du 30 décembre 2022 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales sont amenées à supporter des charges liées au développement de l'image du groupe. En 2022 la société HABITAT SERVICE PROMOTION comprend dans ses comptes des frais en partie afférents à la prospection et à la mise en place de futurs projets immobiliers sur la région Grand Est. La pérennité de cette structure est une condition essentielle à l'aboutissement de ces projets qui seront réalisés par l'ensemble du groupe, c'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Stradim Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société HABITAT SERVICE PROMOTION, pour un montant de 540 000 €.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même présidente, de la société HABITAT SERVICE PROMOTION

Le solde de cette subvention d'équilibre, d'un montant de 540 000 €, est définitivement non récupérable, en raison de l'arrivée à échéance de la clause de retour à meilleur fortune sans que celle-ci n'ait été réalisée.

## 2. Abandons de créance avec clause de retour à meilleure fortune

Votre conseil d'administration du 30 décembre 2024 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales sont amenées à supporter des charges liées au développement de l'image du Groupe. En 2024, la société HABITAT SERVICE PROMOTION comprend dans ses comptes des frais en partie afférents à la mise en place des chantiers de nos projets immobilier dans l'ensemble des agences du Groupe Stradim. La pérennité de cette structure est une condition essentielle à l'aboutissement de ces projets qui seront réalisés par l'ensemble du Groupe. C'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'un abandon de créance, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société HABITAT SERVICE PROMOTION pour un montant de 1 520 000 €.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même présidente, de la société HABITAT SERVICE PROMOTION

Votre conseil d'administration du 30 décembre 2024 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales sont amenées à supporter des charges liées au développement de l'image du Groupe. En 2024, la société ESPACE MAISON, comprend dans ses comptes des frais en partie afférents à la prospection et à la mise en place de futurs projets immobiliers sur la région toulousaine. La pérennité de cette structure est une condition essentielle à l'aboutissement de ces projets qui seront réalisés par l'ensemble du Groupe. C'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'un abandon de créance, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société ESPACE MAISON pour un montant de 190 000 €.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même présidente, de la société ESPACE MAISON

Votre conseil d'administration du 30 décembre 2022 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales sont amenées à supporter des charges liées au développement de l'image du Groupe. En 2022, la société ESPACE MAISON, comprend dans ses comptes des frais en partie afférents à la prospection et à la mise en place de futurs projets immobiliers sur la région toulousaine. La pérennité de cette structure est une condition essentielle à l'aboutissement de ces projets qui seront réalisés par l'ensemble du Groupe. C'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Stradim Espace Finances, les décisions suivantes sont prises » :

- Octroi d'un abandon de créance à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société ESPACE MAISON, pour un montant de 100 000 €. Dans le cadre de l'application de la clause de retour à meilleur fortune, cet abandon de créance a été intégralement restitué en 2025.

➤

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même présidente, de la société ESPACE MAISON

L'ensemble des restitutions de subventions et d'abandons de créances, motivées par la réalisation des clauses de retours à meilleure fortune, a généré un produit de 630 000 €, constaté dans les comptes de votre société clos le 31 décembre 2025.

### 3. Constitutions de sociétés

Votre conseil d'administration du 15 mai 2000 a autorisé Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration et Monsieur Francis Ebel, Directeur Général, à constituer et/ou à racheter, en leur qualité de représentants légaux de la société Stradim – Espace Finances S.A., toute société selon la forme et les modalités les plus appropriées, qui serait nécessaires à l'activité du Groupe Stradim – Espace Finances.

Au cours de l'exercice 2025, les sociétés suivantes ont fait l'objet d'une création :

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| - SCCV GRAND LIEU  | SNC DUNE     |
| - SCCV INDUSTRIE   | SNC CONTADES |
| - SCCV ERDRE       | SNC CESAR    |
| - SCCV TULIPE      | SNC ILE      |
| - SCCV MIMOSA      | SNC LAUTER   |
| - SCCV MODER       |              |
| - SCCV PEGASE      |              |
| - SCCV KOCHERSBERG |              |
| - SCCV SAVENAY     |              |
| - SCCV LOTUS       |              |
| - SCCV PAPILLON    |              |
| - SCCV BERGERIE    |              |

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, également Gérante de ces SNC et SCCV.

### 4. Bail de sous-location avec la SCI STRADIM SIEGE

Votre conseil d'administration du 24 février 2006 a autorisé la conclusion d'un bail de sous-location avec la SCI STRADIM SIEGE, concernant les locaux du siège social.

La charge de loyer constatée au titre de l'exercice 2025 s'élève à 2 400 € HT.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, également Gérant de la SCI STRADIM SIEGE.

#### 5. Contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission

Votre conseil d'administration du 29 décembre 1994 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société ESPACE PROMOTION, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2025 couvrant la période de janvier 2025 à mai 2025 s'élève à 708 480 € HT.

Votre conseil d'administration du 29 septembre 1995 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société ESPACE FONCIER, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2025 couvrant la période de janvier 2025 à mai 2025 s'élève à 11 070 € HT.

Votre conseil d'administration du 18 janvier 1996 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société ESPACE MAISON, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2025 couvrant la période de janvier 2025 à mai 2025 s'élève à 22 140 € HT.

Votre conseil d'administration du 1<sup>er</sup> juillet 1998 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société HABITAT SERVICE PROMOTION, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2025 couvrant la période de janvier 2025 à mai 2025 s'élève à 55 350 € HT.

Votre conseil d'administration du 30 juin 2000 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société MC BAT, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2025 couvrant la période de janvier 2025 à mai 2025 s'élève à 44 280 € HT.

Votre conseil d'administration du 1<sup>er</sup> juillet 2002 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société HABITAT SERVICE, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2025 couvrant la période de janvier 2025 à mai 2025 s'élève à 61 990 € HT.

Ces conventions cessent de s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> juin 2025.

Personne concernée : Monsieur Rémi Hagenbach, Président du Conseil d'Administration de votre société, elle-même Présidente des structures suivantes :

- ESPACE PROMOTION,
- ESPACE FONCIER,
- ESPACE MAISON,
- HABITAT SERVICE PROMOTION,



- MC BAT,
- HABITAT SERVICE.

Schiltigheim, le 28 avril 2026

Les Commissaires aux Comptes

**Hans & Associés Audit**

**KPMG S.A.**

  
V. I

**Vincent Roeck**  
*Associé*

**Florent Dissert**  
*Associé*