

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 2024**

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

1) FAITS MARQUANTS

L'exercice clos le 31.12.2023 a connu, malgré le contexte économique dégradé lié notamment au conflit entre l'Ukraine et la Russie ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêts, une baisse du chiffre d'affaires consolidé passant ainsi de 160 M€ au 31.12.2022 à 136 M€ au 31.12.2023.

L'activité commerciale a été moins soutenue que l'an dernier : les contrats de réservation du Groupe STRADIM enregistrés pour l'année 2023 s'élèvent à 557 contrats contre 654 contrats pour l'année 2022 soit une baisse de 14,83%.

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^e trimestre 2023)

Au quatrième trimestre 2023, alors que les conditions de financement restent défavorables, la conjoncture de l'immobilier continue de se dégrader. La poursuite de la hausse des taux d'intérêt et les restrictions d'accès au crédit immobilier entretiennent une baisse continue de la production de crédits nouveaux. Dans le logement ancien, la baisse du nombre de transactions se poursuit, et celle des prix se confirme. Dans le neuf, les mises en chantier comme la commercialisation des logements demeurent à des niveaux historiquement bas alors que les prix de vente commencent à diminuer. L'activité et l'emploi continuent de reculer dans les secteurs de la promotion immobilière et de l'activité immobilière. Dans le bâtiment, le repli est moins important, en lien avec la bonne tenue des travaux de rénovation. Excepté dans ce dernier segment, les perspectives d'activité continuent de se détériorer dans l'ensemble du secteur du bâtiment. Ces perspectives restent très dégradées pour la promotion immobilière.

LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT SE POURSUIT ET LA PRODUCTION DE CRÉDITS NOUVEAUX CONTINUE DE RECULER

La remontée des taux d'intérêt des crédits au logement se poursuit. Au quatrième trimestre 2023, le taux de l'OAT* 10 ans fléchit légèrement, après huit trimestres de hausse, s'établissant, en moyenne, à 3,10 %, contre 3,13 % au trimestre précédent et 0,11 % il y a deux ans. La hausse du taux fixe moyen des crédits à l'habitat (y compris renégociations) se poursuit en ralentissant légèrement. Avec une croissance de 0,25 point (après + 0,40 point et + 0,52 point aux trimestres précédents), le taux atteint 3,54 % au quatrième trimestre 2024, soit plus de trois fois sa valeur d'il y a deux ans (1,11 %), et retrouve ainsi son niveau de fin 2012.

Dans un contexte restrictif, la demande de crédits au logement continue de fortement régresser Au quatrième trimestre 2023, selon l'enquête de la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit, les critères d'octroi de crédits au logement demeurent stables après six trimestres consécutifs de durcissement : le solde d'opinion s'établit à 0 point après + 10 points au trimestre précédent.

LE REcul DE L'ACTIVITÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE S'ACCÉLÈRE

Les ventes de logements neufs aux particuliers continuent de chuter Au quatrième trimestre 2023, les mises en vente de logements neufs à destination des particuliers s'établissent à 15 700 logements, poursuivant leur repli rapide (- 13,3 %, après - 16,4 % en données CVS-CJO et en glissement trimestriel). Les ventes aux particuliers baissent pour le septième trimestre consécutif (- 8,9 %, après - 11,1 %). Avec 15 100 réservations, elles sont inférieures de 33,8 % au niveau atteint un an auparavant, et deux fois moins nombreuses (- 52 %) que leur niveau trimestriel moyen des cinq dernières années.

Les annulations de réservation portent sur 26 % des ventes, soit la part la plus élevée depuis le début de la série au premier trimestre 2017. Elle a plus que doublé en deux ans (12 % au quatrième trimestre 2021). L'encours de logements neufs proposés à la vente diminue de 1,3 % par rapport au trimestre précédent, interrompant la hausse observée depuis le deuxième trimestre 2022. Il atteint un niveau de 129 388 logements à la fin du quatrième trimestre 2023, soit 8 % de plus que sa moyenne 2018-2019. Le délai moyen d'écoulement des logements neufs continue de s'accroître (+ 2,1 mois, après + 2,4 mois). Il est au plus haut, à 25 mois, soit 10 mois de plus qu'il y a un an. Le délai dépasse 2 ans et demi pour les maisons, à 32 mois en moyenne. Les ventes de logements aux institutionnels (ou ventes en bloc) s'élèvent à 13 400 réservations au quatrième trimestre 2023, en données CVS-CJO. À l'inverse des ventes aux particuliers, elles continuent de progresser, nettement moins rapidement qu'au trimestre précédent (+ 1,9 %, après + 12,9 % en glissement trimestriel). Leur part dans les réservations totales de logements neufs s'accroît à 47 %, contre 32 % un an plus tôt. La hausse observée ce trimestre est portée par la progression des acquisitions par les bailleurs sociaux (+ 13,8 %, après - 3,5 %), notamment de CDC Habitat. Les réservations des bailleurs sociaux représentent ainsi 81 % des ventes en bloc contre 73 % au trimestre précédent.

En données brutes cumulées sur un an, la bonne tenue des ventes en bloc (+ 8,3 % par rapport au quatrième trimestre 2022) ne permet pas de compenser la chute des ventes aux particuliers (- 37,1 %). Les réservations totales de logements neufs reculent de 24,0 %, après une baisse de 13,6 % en 2022. Elles s'établissent à 119 800 ventes, soit 30,6 % de moins que leur moyenne des cinq dernières années (172 700 ventes)

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 31.12.2023 de 2 348 k€ contre 2 114 k€ au 31.12.2022, 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 2023	Montant des prestations 2022
ESPACE PROMOTION	1976 700 €	1 909 051 €
ESPACE FONCIER	17 970 €	16 178 €
ESPACE MAISON	23 960 €	16 178 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	167 720 €	37 750 €
HABITAT SERVICE	107 820 €	102 463 €
MC BAT	53 910 €	32 357 €
TOTAL prestations Groupe	2 348 080 €	2 113 977 €
Refacturations diverses	-	-
Montant net du CA	2 348 080 €	2 113 977 €

Le résultat s'élève à 2 651 k€ contre 3 616 k€ au 31.12.2022 et est essentiellement composé des remontées de résultats des sociétés composant le Groupe STRADIM (sociétés commerciales, SCI/SNC de construction vente et SCI de gestion), diminué des éventuels abandons de créances ou subventions accordés aux filiales du Groupe STRADIM.

2.2) Activités du Groupe STRADIM

Le Groupe STRADIM dont le nombre de ventes actées a chuté de 48% en 2023 passant ainsi de 937 lots à 485 lots, totalise 557 contrats de réservation d'appartements en 2023 contre 654 en 2022. Le taux d'annulation est stable à 13% en 2023 comme en 2022, ce qui correspond à 76 lots en 2023 contre 98 lots en 2022.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

Groupe STRADIM	Appartements	Maisons	Terrains	Total
Ventes actées 2023	481	3	1	485
Ventes actées 2022	937			937
Variation 22/23	-456	3	1	-452

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 2023	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020 Abandons et subventions perdus
ESPACE MAISON	200 000 €	100 000 €	390 000 €	500 000 €
HABITAT SERVICE PROMOTION		540 000 €	220 000 €	
MC BAT	330 000 €			
TOTAUX :	530 000 €	640 000 €	610 000 €	500 000 €

Les abandons de créances et subventions accordés et alloués en 2023 s'élèvent à 530 000 €.

Les abandons de créances et subventions restitués en 2023 à la société mère dans le cadre de la clause de retour à meilleure fortune s'élèvent à 200 000 €.

Les abandons de créances et subventions non échus avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans s'élèvent ainsi à 1 780 000 €.

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 500 000 € au 31.12.2023.

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 2023 et jusqu'au 26/03/2024 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

Date de cotation	Valeur du titre	Nombre d'actions
31/12/2022	7,40 €	3 439 760
03/07/2023	6,75 €	3 439 760
29/12/2023	6,45 €	3 439 760
26/03/2024	5,90 €	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 135 399 k€ contre 160 182 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de 12 mois, soit une baisse de 15%.

La valeur ajoutée de l'exercice 2023 s'élève à 20 821 k€ contre 24 382 k€ au 31.12.2022 et représente 15,40% du chiffre d'affaires, contre 15,20% en 2022.

Par ailleurs, au 31 décembre 2023 les stocks représentent 136 639 K€ et sont dépréciés à hauteur de 6 987 K€ soit 5,1%. Au 31 décembre 2022 les stocks représentaient 130 841 k€ et étaient dépréciés de 5 938 k€ soit 4,5%.

Le résultat financier passe de -13 k€ à -256 k€.

Ainsi, le résultat net de l'ensemble consolidé du Groupe passe de 5 230 k€ à 3 963 k€.

Le résultat net part Groupe passe de 4 027 k€ à 3 530 k€.

Le résultat net part Groupe par action passe donc de 1,17 € à 1,03 € 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^{er} 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 52 380 k€ contre 49 427 k€ en 2022.

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

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

	Année 2023	Année 2022	Année 2021	Variation 2022 / 2023	Var en % 2022 / 2023
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	131 995	155 575	138 317	-23 580	-15,2%
HONORAIRES	785	1 257	2 194	-472	
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	2 618	3 350	549	-732	
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	135 398	160 182	141 060	-24 784	-15,5%

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

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

Répartition géographique par zone d'influence	Pays		Ile	Midi	Totaux
Année	Grand Est	de la	de	-	
2022		Loire	France	Pyrénées	
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	111 774	15 181	25 494	3 126	155 575
HONORAIRES	934	92	229	2	1 257
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	3 110		240		3 350
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2022	115 818	15 273	25 963	3 128	160 182

3.2) Activités des filiales (en k€) :

Filiales	Exercice 2022	Exercice 2023				
	Chiffre d'Affaires	Chiffre d'Affaires	Résultat Exploitation	Résultat Financier	Résultat Après impôt	Effectif
ESPACE PROMOTION	18 585	13 095	1 392	-244	798	57
ESPACE MAISON	622	497	-185	-4	5	5
ESPACE FONCIER	1 006	8	82	8	67	
ESPACE PARTICIPATIONS	0	0	-6	24	14	
HABITAT SERVICE PROMOTION	4 270	4 113	232	2	15	43
HABITAT SERVICE	2 902	1 998	-184	45	-139	16
MC BAT	1 614	774	-341	27	1	9
ESPACE TRANSACTIONS	362	207	24	4	21	3

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 9 sociétés commerciales consolidées et de 205 sociétés supports de programmes de construction vente et 4 de gestion, dont 216 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 aux agences de Nancy et de Metz. L'activité commerciale est en baisse en raison de la hausse des taux d'intérêts, 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 2023 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 est encore en forte hausse et notamment en région parisienne. 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 baisse en 2023 faute de terrains et 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.

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

Dans leur ensemble, les 205 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 2023

	N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt
SCCV CHATEAU	978 922 904 000 13	ENTZHEIM (67)	51%	51%
SCCV FERDINAND	952 392 488 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCCV LUCIEN	953 920 048 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCCV PIVOINE	977 824 580 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCCV PRINGY	953 221 066 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCCV ROSACE	950 910 687 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCCV ROSE	953 698 370 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCCV STANISLAS	980 128 649 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SNC AMBRE	977 824 184 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SNC DOMAINE	978 518 892 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SNC SUREAU	949 599 393 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%

➤ **SNC, SCI ou SARL de promotion immobilière liquidées en 2023**

		N° Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt
SCI	DE L'OCEAN	450 891 999 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	DU PALAIS	789 391 976 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	LA FONTAINE	482 201 506 000 29	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	LA FORET	441 033 198 000 25	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	LES CREATEURS	533 796 363 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	MIRABELLE	829 867 241 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	NEUVE	451 565 477 000 28	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	ODYSSEE	433 221 371 000 35	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	PEUPLIERS	822 913 836 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	PINSAGUEL	490 805 645 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	POETE	752 264 762 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SCI	ROYAL	530 222 678 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%
SNC	CHASSEUR	753 949 130 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%

➤ **Société ayant fait l'objet d'une mise dissolution et dont la radiation est envisagée en 2024 :**

SCI DE LA MADELEINE SCI L'ESTUAIRE SCI GARRIGUE SCI RIVAGE

3.4) Eléments sociaux du Groupe en k€ :

	au 31/12/2023	au 31/12/2022
Charges de personnel	14 074	17 016
Salaires et traitements	9 964	12 039
Charges sociales	4 110	4 977
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	137	143
dont cadres	38	27
<hr/>		
Répartition des effectifs par zone		
Ile de FRANCE	19	21
Midi Pyrénées	4	6
Pays de la Loire	9	10
Grand Est	105	106

3.5) Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Au niveau national, en février 2024, les autorisations d'urbanisme diminuent et s'établissent à 30 000 (- 4 % par rapport à janvier). Le nombre de logements autorisés se situe 22 % en dessous de son niveau moyen des douze mois précédant le premier confinement, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO). De mars 2023 à février 2024, 364 800 logements ont été autorisés à la construction, soit 101 900 de moins que lors des douze mois précédents (- 21,8 %) et 21 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020). En février 2024, 23 000 logements auraient été mis en chantier, soit 3 000 de plus qu'en janvier (+ 15 %). Le nombre de logements commencés en février 2024 serait inférieur de 29 % à sa moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire.

(source : construction de logements : résultats à fin février 2024 (France entière), Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires)

Concernant le Groupe Stradim, le nombre de contrats de réservation au cours des trois premiers mois de l'année 2024 par rapport à l'an dernier s'élève à 161 lots réservés contre 121 lots au 31.03.2023.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, un volume de ventes en 2024 avoisinant les 620 lots et nous prévoyons de livrer environ 580 lots en 2024 contre 868 lots en 2023, ces prévisions étant indiquées sous toutes réserves eu égard au contexte actuel complexe.

Les chantiers ont repris une activité normale dans le respect des normes de sécurité. Nous constatons néanmoins actuellement encore une tension sur le marché des matières premières et des risques de rupture de stock auprès des grossistes, ainsi qu'une 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 2023

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

LES RESULTATS SOCIAUX DE LA SOCIETE STRADIM ESPACE FINANCES SA

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

L'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2023 et clos au 31 décembre 2023 a une durée de 12 mois.

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2023 s'élève à 2 651 K€ contre 3 616 K€ au 31/12/22.

La variation du résultat de - 965 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

	Année 2023	Année 2022	Variation 22/23
Chiffre d'affaires	+2 348 k€	+2 114 k€	+234 k€
Autres produits d'exploitation	+9 k€	+ 133 k€	-124 k€
Charges d'exploitation :	-1 943 k€	-1923 k€	-20 k€
<i>Dont :</i>			
<i>Achats externes (commissions & concours)</i>	-499 k€	-529 k€	+30 k€
<i>Impôts et taxes</i>	-63 k€	-24 k€	-39 k€
<i>Charges de personnel</i>	-1329 k€	-1269 k€	-60 k€
<i>Autres charges</i>	-50 k€	-100 k€	+50 k€
Résultat financier :	+2 978 k€	+4 245 k€	-1 267 k€
<i>Dont :</i>			
<i>Variation nette des dotations aux provisions et reprises</i>	-1427 k€	-207 k€	-1 220k€
<i>Remontées nettes des participations du groupe, autres produits financiers et intérêts</i>	+ 4 405 k€	+ 4 452 k€	-47 k€
	-		
Résultat exceptionnel :	-330 k€	-640 k€	+310k€
<i>Dont :</i>			
<i>Abandons créances et subventions accordés</i>	-330 k€	-640 k€	+310 k€
Impôt sur les sociétés (baisse)	-411 k€	-312 k€	-98 k€
Total			-965 k€

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management, s'élève à 2 348 k€

Le total des produits d'exploitation se monte à	2 356 665 €
Le total des charges d'exploitation se monte à	- 1942 687 €
Le résultat financier s'élève à	2 978 378 €
Le résultat exceptionnel s'élève à	- 330 000 €
Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à	- 411 090 €
Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de	2 651 266 €

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

	Au 31/12/23	Au 31/12/22	Au 31/12/21
Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)	11 798 k€	7 840 k€	8 981 k€
Capitaux propres (B)	32 625 k€	31 280 k€	28 972 k€
Taux d'endettement bancaire (A/B)	36,16 %	25,06%	31,00%
Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation)	35 896 k€	35 329 k€	32 840 k€

4.2) Proposition d'affectation du résultat

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 2 651 266 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	2 651 266,52 €
Autres réserves	16 773 266,51 €
Soit un bénéfice distribuable de	19 424 533,03 €

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» 18 805 376,23 €
augmentant ainsi le poste «Autres réserves » de 2 032 110 €

La mise en paiement des dividendes interviendra le 06 septembre 2024.

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	
31/12/2023	0,18 €	Néant	Néant
31/12/2022	0,38 €	Néant	Néant
31/12/2021	0,38 €	Néant	Néant
31/12/2020	0,35 €	Néant	Néant

Frais généraux - dépenses somptuaires

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

4.3) Tableau des résultats des cinq derniers exercices

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

FACTEURS DE RISQUES

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

En tant que Maître d'Ouvrage possédant une maîtrise d'œuvre intégrée permettant la maîtrise globale de la réalisation de ses programmes immobiliers, le Groupe est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les documents d'urbanisme locaux élaborés par les communes (POS en vigueur, PLU, ZAC) ; la dématérialisation des instructions des permis de construire et des autorisations d'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2022 a permis de simplifier les formalités exigées des constructeurs et d'améliorer la sécurité juridique.

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

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

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

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

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

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale pour dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie biennale, dite de bon fonctionnement, pour les éléments dissociables du bâtiment.

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « Dommages-Ouvrage », souscrite par le Maître d'Ouvrage dès l'ouverture du chantier. Cette assurance bénéficiera de plein droit aux acquéreurs et permettra le cas échéant le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie biennale ou décennale

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

5.2.1) Concurrence et conjoncture

L'activité de promotion immobilière est fortement concurrentielle.

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

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

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

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

5.2.3) Risques liés au marché foncier et 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 de maisons individuelles ou d'appartements. L'augmentation de la concurrence, la raréfaction des terrains en vente dans des sites pouvant répondre aux normes établies par le Groupe et la mise en application de la loi SRU doivent nous rendre vigilants. La réalisation des opérations est aussi conditionnée par la pré-commercialisation qui permet la mise en place de leur financement.

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

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

5.2.5) Risques liés à la découverte de vestiges archéologiques

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

5.2.6) Risques inhérents aux tensions d'approvisionnement en matériaux de construction :

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

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

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

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

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

* Dettes fournisseurs, hors factures non parvenues, selon les comptes sociaux de STRADIM Espace Finances au 31.12.2023 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	35	1	2	0	6	9
Montant total en TTC	50 836	2 317	5 718	0	10 735	18 769
% des achats TTC	11%	0%	1%	0%	2%	4%

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	6	1	3		6	10
Montant total en TTC	768 096	150 000	22 800	0	26 614	199 414
Montant total en HT	640 080	125 000	19 000	0	22 178	166 178
% du CA ht	27,26%	5,32%	0,81%	0,00%	0,94%	7,08%

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 31/12/2023			
	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 31.12.23)			5 801 486	
Simple :	6 022			
Double :	2 897 732			
Dont :				
HAGENBACH Rémi	2 470 320	71,82 %	4 940 640	85,16 %
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'actionariat au titre de l'exercice 2023.

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 2023.

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

7.2.1) Le Conseil d'Administration

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

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

7.3) 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 2024 :

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 DE LA MADELEINE
SCI L'ESTUAIRE
SCI GARRIGUE
SCI RIVAGE

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

4. 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
SCCV	CEPAGE	Grand Est		x				
SCCV	DIAMANT	Grand Est		x				
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	Grand Est		x				
SCCV	QUARTZ	Grand Est		x				
SCCV	ROSACE	Grand Est		x				
SNC	TOURTERELLE	Grand Est		x				
SCCV	TURQUOISE	Grand Est		x				
SNC	VALLEE	Grand Est		x				
SCCV	ZORN	Grand Est		x				
SCCV	ACACIAS	Grand Est			x			
SNC	AMBRE	Grand Est			x			
SCI	BERGAMOTE	Grand Est			x			
SCCV	CAPUCINE	Grand Est			x			
SNC	COMMERCE	Grand Est			x			
SCCV	DAHLIA	Grand Est			x			
SNC	DOMAINE	Grand Est			x			
SCCV	EMERAUDE	Grand Est			x			
SNC	FABRIQUE	Grand Est			x			
SCCV	FERDINAND	Grand Est			x			
SCCV	GARE	Grand Est			x			
SCCV	HAMEAU	Grand Est			x			
SNC	HETRE	Grand Est			x			
SCCV	IRIS	Grand Est			x			
SNC	JACINTHE	Grand Est			x			
SCCV	JASMIN	Grand Est			x			
SCCV	LAGON	Grand Est			x			
SCCV	LAVANDE	Grand Est			x			
SCCV	LE PHARE	Grand Est			x			
SCCV	LIBELLULE	Grand Est			x			
SCCV	MAGNOLIA	Grand Est			x			
SCCV	MUGUET	Grand Est			x			
SNC	NOYER	Grand Est			x			
SCCV	PICASSO	Grand Est			x			
SCCV	PIVOINE	Grand Est			x			
SCCV	PRISME	Grand Est			x			
SCCV	RHIN	Grand Est			x			
SCCV	ROSE	Grand Est			x			
SNC	ROSEAU	Grand Est			x			
SCCV	ROSIER	Grand Est			x			
SCCV	STANISLAS	Grand Est			x			
SNC	SUREAU	Grand Est			x			
SNC	TERROIR	Grand Est			x			
SCCV	TREFLE	Grand Est			x			
SNC	VENUS	Grand Est			x			

		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée
SCI	AFRIQUE	Grand Est			X		
SCCV	AIGLON	Grand Est			X		
SCI	BOULEAU	Grand Est			X		
SCCV	BRUCHE	Grand Est			X		
SCCV	CECILE	Grand Est			X		
SCCV	CHENE	Grand Est			X		
SCCV	CYGNE	Grand Est			X		
SCI	DU CHANOINE	Grand Est			X		
SCCV	GLAD	Grand Est			X		
SNC	LES ECRIVAINS	Grand Est			X		
SCI	LES LYS	Grand Est			X		
SNC	LES POTIERS	Grand Est			X		
SNC	MALTERIE	Grand Est			X		
SCCV	MONTIGNY	Grand Est			X		
SCCV	PLATANE	Grand Est			X		
SCCV	PRESIDENT	Grand Est			X		
SCCV	RUBIS	Grand Est			X		
SCCV	RUISSEAUX	Grand Est			X		
SCCV	SAULE	Grand Est			X		
SCCV	TROIS FRONTIERES	Grand Est			X		
SCI	DU CANAL	Grand Est				X	
SCCV	DU LION	Grand Est				X	
SCI	EUREKA	Grand Est				X	
SNC	FLOCON	Grand Est				X	
SCI	IROQUOIS	Grand Est				X	
SCI	LORRAINE	Grand Est				X	
SCCV	MARCHE	Grand Est				X	
SCI	ORANGERIE	Grand Est				X	
SCI	RIVE	Grand Est				X	
SCI	ZENITH	Grand Est				X	
SCI	BALLON	Grand Est					X
SNC	CAMPAGNE	Grand Est					X
SCI	CERISE	Grand Est					X
SNC	CHAPELLE	Grand Est					X
SCI	CHÂTEAU SAINT JEAN	Grand Est					X
SCI	CIGOGNE	Grand Est					X
SCI	CLOS SAINT LOUIS	Grand Est					X
SCI	COLOMBAGE	Grand Est					X
SCI	ORME	Grand Est					X
SCI	DE LA TOUR	Grand Est					X
SCI	DE L'HERMITAGE	Grand Est					X
SCI	DE L'HORIZON	Grand Est					X
SCI	DE LITRE	Grand Est					X
SCI	DES TILLEULS	Grand Est					X
SCI	DIANE	Grand Est					X
SCI	FEUILLAGE	Grand Est					X
SCI	FOCH	Grand Est					X
SCI	FRERE	Grand Est					X
SCI	GARRIGUE	Grand Est					X
SCI	GREEN GARDEN	Grand Est					X
SCI	GRENAT	Grand Est					X
SCI	HIRONDELLE	Grand Est					X
SNC	ILL	Grand Est					X
SCCV	JEAN	Grand Est					X
SNC	JOFFRE	Grand Est					X
SNC	JUIN	Grand Est					X
SCI	LA CHARTREUSE	Grand Est					X
SCI	LA PASSERELLE	Grand Est					X
SCI	LA RENAISSANCE	Grand Est					X
SCI	LA SOURCE	Grand Est					X

		Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée
SCI	LE MUSICIEN	Grand Est					X
SCI	LE SQUARE DU CHÂTEAU	Grand Est					X
SCI	LES AROMES	Grand Est					X
SCI	LES AVIATEURS	Grand Est					X
SCI	LES BLES	Grand Est					X
SCI	LES BRASSEURS	Grand Est					X
SCI	LES CHEVALIERS	Grand Est					X
SNC	LES FLEURS	Grand Est					X
SCI	LES PATURAGES	Grand Est					X
SNC	LES REMPARTS	Grand Est					X
SCI	LES VERGERS	Grand Est					X
SCI	LIBERTE	Grand Est					X
SCI	LICORNE	Grand Est					X
SCI	MESANGE	Grand Est					X
SNC	ORGE	Grand Est					X
SCI	PARC	Grand Est					X
SCI	PECHEUR	Grand Est					X
SNC	PENSEE	Grand Est					X
SCI	PLAINE	Grand Est					X
SCI	PROMENADE	Grand Est					X
SCI	REINE	Grand Est					X
SCI	ROMAIN	Grand Est					X
SCI	ROTONDE	Grand Est					X
SCI	RUCHE	Grand Est					X
SCCV	SCHILLIK	Grand Est					X
SNC	SOLEIL	Grand Est					X
SCI	STRASBOURG	Grand Est					X
SCI	SUD	Grand Est					X
SCI	TOURNESOL	Grand Est					X
SCI	UNIVERSITE	Grand Est					X
SCI	VAUBAN	Grand Est					X
SCI	VERTE	Grand Est					X
SNC	VICTOIRE	Grand Est					X
SCI	VIGNE	Grand Est					X
SNC	VILLAGE	Grand Est					X
SCI	VILLE	Grand Est					X
SCI	VOSGES	Grand Est					X
SCI	VOYAGE	Grand Est					X

Sociétés de Promotion-Construction

		Région
SCCV	BLEUET	Ile de France
SNC	CASTELET	Ile de France
SCCV	CHATEAU	Ile de France
SNC	COLETTE	Ile de France
SCCV	ISSY	Ile de France
SCCV	ORANGE	Ile de France
SCCV	PRINCE	Ile de France
SCCV	PRINGY	Ile de France
SCCV	ROI	Ile de France
SCCV	SEINE	Ile de France
SNC	ACADEMIE	Ile de France
SCI	PLEIN CIEL	Ile de France
SCI	FRANCE	Ile de France
SCI	THIBAUT	Ile de France
SCI	BELLE	Ile de France
SNC	BELLEVUE	Ile de France
SNC	BICHE	Ile de France
SNC	BLANCHE	Ile de France
SCI	CAPELLA	Ile de France
SCI	CHANTEREINE	Ile de France
SCI	LE PRIEURE	Ile de France
SCI	SAINT ANDRE	Ile de France

Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée
x				
	x			
	x			
	x			
	x			
	x			
	x			
	x			
		x		
		x		
			x	
			x	
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x

Sociétés de Promotion-Construction

		Région
SCI	PETIT PRINCE	Midi Pyrénées
SCCV	CEDRE	Midi Pyrénées
SNC	FRONTON	Midi Pyrénées
SCCV	GARONNE	Midi Pyrénées
SNC	GUTENBERG	Midi Pyrénées
SCCV	LUCIEN	Midi Pyrénées
SCCV	MERISIER	Midi Pyrénées
SCCV	UNION	Midi Pyrénées
SCI	AZUR	Midi Pyrénées
SCI	CHEMIN	Midi Pyrénées
SCI	CIGALE	Midi Pyrénées
SCI	DU MOULIN	Midi Pyrénées
SCI	LA CLE D'OR	Midi Pyrénées
SCI	LA VILLE ROSE	Midi Pyrénées
SCI	L'AMANDIER	Midi Pyrénées
SCI	LE BELVEDERE	Midi Pyrénées
SCI	LE TARN	Midi Pyrénées
SCCV	OCCITANIE	Midi Pyrénées
SNC	SUD OUEST	Midi Pyrénées

Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée
x				
	x			
	x			
	x			
	x			
	x			
	x			
		x		
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x
				x

Sociétés de Promotion-Construction

Sociétés de Promotion-Construction			Région	Vide	En démarrage	Travaux en cours	Partiel. livrée	Livrée
SCCV	PERLE	Pays de la Loire		x				
SCCV	ERABLE	Pays de la Loire			x			
SCCV	JULES	Pays de la Loire			x			
SCI	LE MANOIR	Pays de la Loire			x			
SCCV	LUCIOLE	Pays de la Loire			x			
SCCV	SAPHIR	Pays de la Loire			x			
SCCV	CARDO	Pays de la Loire				x		
SCI	PASSAGE	Pays de la Loire				x		
SNC	SALINE	Pays de la Loire				x		
SCI	AUGUSTE	Pays de la Loire						x
SCI	BOURGEOIS	Pays de la Loire						x
SCI	CHALLENGE	Pays de la Loire						x
SCI	DE L'ARCHE	Pays de la Loire						x
SCI	DES SABLES	Pays de la Loire						x
SCI	EGALITE	Pays de la Loire						x
SCI	LE VAL FLEURI	Pays de la Loire						x
SCI	L'ESTUAIRE	Pays de la Loire						x
SCI	L'ORCHIDEE	Pays de la Loire						x
SCI	PLAGE	Pays de la Loire						x
SCI	RIVAGE	Pays de la Loire						x

ANNEXE 2 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices

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

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019
1° Capital en fin d'exercice					
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					
2° Opération et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	2 348 080	2 113 977	2 136 400	1 900 155	1 829 230
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	4 490 715	4 136 519	4 545 370	4 534 590	3 483 200
Impôts sur les bénéfices	411 090	312 624	1 063 142	1 275 685	1 490 102
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 651 267	3 615 948	3 215 764	2 542 945	2 023 835
Résultat distribué	619 157	1 307 109	1 307 109	1 203 916	0
3° Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,19	1,10	1,01	0,95	0,58
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,77	1,05	0,93	0,74	0,59
Dividende attribué à chaque action	0,18	0,38	0,38	0,35	0
4° Effectif					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 036 000	989 860	947 800	928 200	852 600
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	293 381	279 091	263 242	259 132	240 068

Filiales et Participations	Capital	Autres Capitaux propres	QP detenue en Capital	Valeur des titres détenus Brute	Nette	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice	Prêts et avances accordées	Avals et cautions	Montant dividendes encaissés
A	RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%									
SCCV RUISSEAUX	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1 490 561	45 992	156 502		-17 928
SCI DES SABLES	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	487 997	-32 633	469 080		111 520
SCI SAINT ANDRE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	4 246			32 717
SNC SALINE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1 535 676	-216 469	536 852	1 500 000	-58 570
SCCV SAPHIR	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-44 441	67 800		-1 371
SCCV SAULE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	370 735	-74 902	492 275	4 400 000	-12 692
SCCV SEINE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-42 239	1 682 119	3 200 000	-36 785
SNC SOLEIL	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	5 185	28 723			-7 545
SCI LA SOURCE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1	4 750			40 332
SCI LE SQUARE DU CHATEAU	1 524	0	99,00%	1 509	1 509	3 217	23 705			-12 862
SCCV STANISLAS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-1 387	7 592		0
SCI STRASBOURG	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 600	33 105			32 365
SCI SUD	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	1 154			21 507
SNC SUD OUEST	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	662 972	134 051			48 882
SNC SUREAU	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-1 830	2 721		0
SCI LE TARN	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-94			-12 425
SNC TERROIR	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-150 230	530 932		-1 732
SCI THIBAUT	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 632 200	-10 330	326 540		-24 190
SCI DES TILLEULS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	-1 024	69 978			91 019
SCI DE LA TOUR	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-41 356			372
SCI TOURNESOL	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-330 700	152 576		-5 710
SNC TOURTERELLE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1 300 000	615 044			-40 412
SCCV TREFLE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-7 288	412 180	1 500 000	-7 108
SCCV TROIS FRONTIERES	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-13 022	988 504	1 600 000	-1 393
SCCV TURQUOISE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-1 000	2 695		-397
SCCV UNION	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-3 196	922 532		-31 829
SCI UNIVERSITE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	8 366	31 284			-106 544
SCI LE VAL FLEURI	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-732			-2 410
SNC VALLEE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	-235 356	93 682		-1 323
SCI VAUBAN	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	1 572 656	151 664	316 692		66 379
SNC VENUS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	32 596	300 856		-50 641
SCI LES VERGERS	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	2 710 482	-63 401		350 000	-265 342
SCI VERTE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	6 273			2 030
SNC VICTOIRE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	7 265	-3 512			-6 289
SCI VIGNE	2 000	0	99,00%	1 980	1 980	0	19 599			8 211

