

**STRADIM - ESPACE FINANCES SA**  
**Société Anonyme au capital de 6.000.000 €**  
**Siège social : Aéroport de Strasbourg, 3 rue Pégase, 67960 ENTZHEIM**  
**Téléphone : 03.88.15.40.60. – Télécopie : 03.88.15.90.60.**  
**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 2015**

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 31/12/14 a connu une baisse des ventes du Groupe STRADIM. En effet, nous avons enregistré 464 contrats de réservation en 2014 contre 553 contrats en 2013, soit une baisse de 16,09 %. Cependant, nous constatons, tout comme l'Observatoire de l'Immobilier, un quatrième trimestre 2014 en forte hausse. En effet, nous avons enregistré 211 contrats au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice clos le 31/12/2014, contre 83 contrats au 3<sup>ème</sup> trimestre, 80 au 2<sup>ème</sup> trimestre et 90 au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Ces résultats ont permis au Groupe STRADIM de conserver néanmoins un niveau d'activité des ventes honorable, à savoir 34% au titre de l'habitation principale, 66 % au titre de l'investissement, tout inclus ; soit, hors social, 39% au titre de l'habitation principale, 61% de l'investissement.

Au niveau national, les bons résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 ont porté les ventes au détail à 76 580 logements, en croissance de +3% par rapport à 2013 et à 102 800 en incluant les ventes en bloc et les résidences services, rattrapant ainsi une année 2014 en baisse. Le redressement de l'investissement est notable : +11,6% et représente 44% du total des ventes au détail. L'accession à la propriété enregistre un recul annuel de -2,8%.

(Observatoire de l'immobilier de la FPI – les chiffres du logement neuf – Bilan 2014).

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

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

La société exerce, de par 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 31.12.2014 de 1 627 k€ contre 1 571 k€ au 31.12.2013, 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 2014	Montant des prestations 2013
ESPACE PROMOTION	1 218 603 €	1 159 240 €
ESPACE FONCIER	12 435 €	7 940 €
ESPACE MAISON	49 740 €	47 640 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	74 610 €	91 310 €
ESPACE TRANSACTIONS	8 290 €	7 940 €
HABITAT SERVICE	194 815 €	194 530 €
MC BAT	66 320 €	47 640 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 624 840 €</b>	<b>1 556 240 €</b>

Le résultat s'élève à 802 k€ contre 1 806 k€ au 31.12.2013 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).

## 2.2) Activités du Groupe eu égard à la conjoncture économique nationale

### 2.2.1) Construction de logements au niveau national (source : commissariat général au développement durable – chiffres et statistiques n° 601)

Sur l'année 2014, 381 100 logements ont été autorisés à construire en France, soit une baisse de 12,0 % par rapport à l'année 2013. En données brutes, 91 800 logements ont été autorisés à construire au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de 2014, soit une baisse de 9,8 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de 2013.

Les autorisations à construire des logements collectifs sont en baisse de 12,9 %, celles concernant les logements individuels diminuent de 10,3 %. Les logements en résidence progressent de 19,4 %.

Sur la même période, la construction neuve, qui représente près de 88% de l'offre de logements, baisse de 11,1 % par rapport à 2013.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de 2014, 81 500 logements ont été mis en chantier sur l'ensemble du territoire français, soit une baisse de 4,9% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de 2013.

A l'exception des logements en résidence, cette baisse affecte tous les secteurs de la construction.

Sur l'année 2014, le nombre de mises en chantier de logements s'élève à 297 500 unités. Il est en baisse de 10,3% par rapport au chiffre observé sur l'année 2013.

Résultats régionaux : fin 2014, cinq régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations baisser par rapport à 2013. C'est le cas notamment en Aquitaine, Lorraine et Corse. Quatre régions voient leurs mises en vente progresser mais leurs réservations baisser : il s'agit des Pays de la Loire et de la Basse Normandie. Enfin, les réservations augmentent par rapport au quatrième trimestre 2013 dans treize régions dont l'Île de France, Poitou-Charentes et Midi-Pyrénées. Six régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, dont l'Alsace, le Nord-Pas-de-Calais et le Languedoc-Roussillon.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, fin 2014, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour neuf régions. C'est en Champagne-Ardenne que la progression de l'encours est la plus sensible (+32 %).

## 2.2.2) Commercialisation des logements neufs au niveau national

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, 23 900 logements neufs ont été réservés, soit 3,4% de plus qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Cette reprise des ventes qui contraste avec les faibles niveaux observés depuis le début de l'année, est portée exclusivement par le collectif. Sur l'ensemble de l'année 2014, les réservations sont toutefois en baisse par rapport à l'an passé (-3,9 %).

Parallèlement, les mises en vente ont diminué entre 2013 et 2014 de 13,3% ;

Le volume de nouveaux logements commercialisés a été ajusté depuis plusieurs trimestres sur le faible niveau des réservations.

Cela permet ainsi aux promoteurs de stabiliser l'encours des logements proposés à la vente : celui-ci s'établit à 103 300 logements fin 2014.

Dans le même temps, les prix de vente sont stables : un appartement est vendu en moyenne 3 850 euros le mètre carré.

La vente des appartements (données nationales, issues de la revue n°610 du Commissariat général au développement durable) :

	Année 2014	Année 2013	Evolution entre 2013/2014
<b>Ventes</b>	<b>78 558</b>	<b>79 035</b>	<b>-477</b>
1 pièce	7 827	9 138	-1 311
2 pièces	29 319	29 451	-132
3 pièces	29 590	28 902	+688
4 pièces ou plus	11 822	11 544	+278

## 2.2.3) Activités du Groupe STRADIM

Le Groupe STRADIM a, par acte notarié, vendu 380 produits, soit 378 appartements et 2 terrains. Le Groupe a enregistré, annulations déduites, 464 contrats de réservation d'appartements en 2014 contre 553 en 2013. Le taux d'annulation est de 19 % en 2014 (contre 17% en 2013), ce qui correspond à 109 lots en 2014 contre 110 lots en 2013.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

Groupe STRADIM	Appartements	Maisons	Terrains	Total
Ventes actées 2014	378		2	380
Ventes actées 2013	413		2	415
<b>Variation 13/14</b>	<b>-35</b>		<b>0</b>	<b>-35</b>

Contrats de réservation du Groupe STRADIM par typologie de lot

Type de lot	Année 2014	Année 2013	Variation 13/14 en nombre de lots
studio	32	127	-95
1 pièce	16	19	-3
2 pièces	190	218	-28
3 pièces	172	135	37
4 pièces	42	37	5
5 pièces	3	7	-4
6 pièces	0	0	0
Maison	5	8	-3
local commercial	4	2	+2
<b>Total</b>	<b>464</b>	<b>553</b>	<b>-89</b>

Vous trouverez en ANNEXE 1 l'activité détaillée des filiales de promotion immobilières du Groupe STRADIM, soit le nombre de logements en cours de construction et l'état d'avancement des travaux.

### 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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, des subventions à caractère commercial et des abandons de créances à caractère commercial pour un total de 1 360 535 € avec clause de retour à meilleure fortune ont été consentis par la société à six filiales.

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, ainsi que les abandons et subventions non récupérés sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

	EXERCICE 2014	EXERCICE 2013	EXERCICE 2012	EXERCICE 2011 Abandons et subventions perdus
ESPACE FONCIER	180 000 €	250 000 €	332 000 €	109 000 €
SCI 12 AV.DES VOSGES	535 €	530 €	520 €	560 €
MC BAT	467 000 €	65 000 €	32 000 €	
ESPACE TRANSACTIONS	0	0	0	44 000 €
ESPACE PROMOTION	60 000 €	0	0	
ESPACE MAISON	35 000 €	0	76 500 €	
HABITAT SERVICE PROMOTION	618 000 €	0	0	
<b>TOTAUX :</b>	<b>1 360 535 €</b>	<b>315 530 €</b>	<b>441 020 €</b>	<b>153 560 €</b>

Les abandons de créances et subventions avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans s'élèvent à 2 117 085 €.

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 153 560 €.

### 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 2014 et jusqu'au 10/03/2015 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

Date de cotation	Valeur du titre	Nombre d'actions
11/03/2014	4,00 €	3 439 760
02/07/2014	3,98 €	3 439 760
30/12/2014	3,40 €	3 439 760
10/03/2015	3,52 €	3 439 760

### **3) LE RESULTAT DU GROUPE**

#### **3.1) Données consolidées**

##### **3.1.1) Résultat**

Le chiffre d'affaires réalisé sur la période de 12 mois se monte à 62 799 k€ contre 79 164 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de 12 mois, soit une baisse de 20,7 %.

La valeur ajoutée de l'exercice 2014 s'élève à 9 405 k€ contre 13 528 k€ au 31.12.2013 et représente 15 % du chiffre d'affaires, soit une baisse de 2,1 points par rapport à l'exercice précédent.

Par ailleurs, les stocks ont été dépréciés au 31.12.2014 à hauteur de 2 381 k€ contre 3 741 k€ au 31.12.2013.

Le résultat financier passe de 29 k€ à -118 k€.

Ainsi, le résultat net du Groupe passe de 2 104 k€ à 629 k€. Le résultat par action passe de 0,61 € à 0,18 € pour 3 439 760 actions.

##### **3.1.2) Autres informations**

- **Méthode à l'avancement des contrats à long terme : opérations intégrant des obligations de réalisation de logements sociaux destinés à la vente à un bailleur social :**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, l'assiette foncière des opérations intégrant des obligations de réalisation de logements sociaux destinés à la vente à un bailleur social, fait désormais l'objet d'une décote qui correspond à la décote généralement constatée lors des ventes réalisées par les collectivités locales au profit de bailleurs sociaux. Cette décote est néanmoins plafonnée au taux d'effort constaté entre le prix de vente imposé dans le cadre de la vente des logements sociaux et celui proposé aux acquéreurs du secteur privé.

Par contre, si l'acte notarié prévoit déjà une distinction de valeur du terrain selon sa destination, aucune décote ne sera applicable, la valeur foncière retenue étant celle de l'acte authentique.

Le taux maximum de la décote applicable aux nouvelles opérations est révisé annuellement 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.

- **Estimations comptables**

Les états financiers nécessitent l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination du budget prévisionnel des promotions immobilières.

Ces estimations et hypothèses sont établies et revues de manière périodique sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres éléments jugés raisonnables.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement du fait de l'évolution des estimations et hypothèses initialement retenues.

- **Crédits d'accompagnement**

Les crédits d'accompagnement, à court terme, accordés par les établissements bancaires au titre des opérations de construction, s'élèvent à 39 260 k€ contre 31 089 k€ en 2013.

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

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

	Année 2014	Année 2013	Année 2012	Variation 2014 / 2013	Var en % 2014 / 2013
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>61 609</b>	<b>77 498</b>	<b>77 790</b>	<b>-15 889</b>	<b>-20,50%</b>
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	313	638	9	-325	
VENTES DE TERRAINS A BATIR	63	93	44	-30	
PRESTATIONS DE SERVICES	814	935	1 115	-121	-12,94%
TRAVAUX ET MARCHANDISES REFACTURES	0	0	6	0	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>62 799</b>	<b>79 164</b>	<b>78 964</b>	<b>-16 365</b>	<b>-20,67%</b>

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

Répartition géographique par zone d'influence Année	Alsace	Pays de la Loire	Champagne- Ardenne Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
2014					
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>41 831</b>	<b>3 462</b>	<b>10 651</b>	<b>5 665</b>	<b>61 609</b>
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	151	162			313
VENTES DE TERRAINS A BATIR				63	63
PRESTATIONS DE SERVICES	315	77	420	2	814
TRAVAUX ET MARCHANDISES REFACTURES					0
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2014</b>	<b>42 297</b>	<b>3 701</b>	<b>11 071</b>	<b>5 730</b>	<b>62 799</b>

Répartition géographique par zone d'influence Année	Alsace	Pays de la Loire	Champagne- Ardenne Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
2013					
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>50 090</b>	<b>8 773</b>	<b>14 054</b>	<b>4 581</b>	<b>77 498</b>
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	547		61	30	638
VENTES DE TERRAINS A BATIR				93	93
PRESTATIONS DE SERVICES	333	96	491	15	935
TRAVAUX ET MARCHANDISES REFACTURES	0				0
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2013</b>	<b>50 970</b>	<b>8 869</b>	<b>14 606</b>	<b>4 719</b>	<b>79 164</b>

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

	Exercice 2013		Exercice 2014			
	Chiffre d'affaires	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat après impôt	Effectif
ESPACE PROMOTION	6 849	7 264	139	-112	6	37
ESPACE MAISON	892	704	-19	-9	4	4
ESPACE TRANSACTIONS	138	132	10	-6	1	1
ESPACE FONCIER	966	837	-171	11	2	0
ESPACE PARTICIPATIONS	0	0	-4	21	11	0
H.S.P	2 906	2 129	-576	-28	15	27
HABITAT SERVICE	1 577	1 387	53	26	78	12
HABITAT SERVICE GESTION	335	307	27	-1	19	4
MC BAT	872	354	-464	2	4	6
GRAND NOBLE	164	0	15	31	31	0

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 11 sociétés commerciales consolidées et de 110 sociétés supports de programmes de construction vente et de gestion, dont 107 ont été consolidées.

### **3.2.1) Sociétés Commerciales**

#### SAS ESPACE PROMOTION

Cette filiale a pour objet l'achat vente d'objets immobiliers sous le régime des Marchands de Biens, la conception, le montage et la commercialisation d'opérations de promotions immobilières et de biens immobiliers pour le compte, essentiellement, des sociétés immobilières du Groupe et, à ce titre, emploie une bonne partie du personnel salarié.

#### SARL ESPACE FONCIER

Les lotissements en cours de réalisation sont les suivants, sis à : Scheibenhard (67) ; St Gaudens (31).

#### SARL ESPACE MAISON

Cette entité commercialise, à ce jour, plusieurs opérations de construction-vente de logements à Toulouse, Seilh (31,) et Blagnac.. De nouveaux programmes vont démarrer au courant de l'année 2015.

#### SARL ESPACE TRANSACTIONS

La concurrence dans le secteur de la transaction est très rude. Nous commercialisons des opérations de collectifs neufs à partir de cette agence située au centre- ville de Strasbourg.

#### SARL HABITAT SERVICE PROMOTION

Cette filiale constitue le Bureau d'Etudes du Groupe STRADIM. De nombreux projets sont à l'étude, ne se concrétisant pas systématiquement. Le volume d'activité est resté important en 2014 pour le compte des SCI et SNC du Groupe STRADIM. La complexité des dossiers et des diverses autorisations administratives ralentit le processus de production.

#### 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. Le nombre d'opérations est en forte hausse. L'activité principale de la société a été recentrée sur la vente des opérations de promotion-construction.

#### SARL HABITAT SERVICE GESTION

Cette filiale, détenue à 100 % par Habitat Service, développe son portefeuille de gestion locative. Le siège de la société est à Troyes, l'établissement secondaire à Entzheim, au siège du Groupe STRADIM. L'activité s'est maintenue tout au long de l'année 2014. Habitat Service Gestion commercialise également ponctuellement quelques programmes immobiliers pour le compte des SCI et SNC du Groupe STRADIM.

#### SARL MC BAT

L'activité de promotion-construction à Nantes a encore connu un ralentissement en 2014.. De nouvelles opérations vont être proposées au courant de l'année 2015.

#### 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 GRAND NOBLE

Cette filiale a achevé son programme à Blagnac, opération ayant connu un grand succès commercial.

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

Dans leur ensemble, les 107 sociétés supports de programmes (SCI, SNC) 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

#### ➤ SNC, SCI ou SARL DE PROMOTION IMMOBILIERE CREES EN 2014

SCI ORCHIDEE  
SCI DU CANAL

SCI LES FLEURS  
SCI LES PATURAGES

### 3.4) Eléments sociaux du Groupe :

	au 31/12/2014	au 31/12/2013
<b>Charges de personnel</b>	<b>8 448</b>	<b>8 631</b>
Salaires et traitements	5 957	6 059
Charges sociales	2 491	2 572
<b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b>	<b>95</b>	<b>107</b>
dont cadres	18	21
<b>Répartition des effectifs par zone</b>		
Champagne Ardennes - IDF	18	17
Midi Pyrénées	4	7
Pays de Loire	7	10
Alsace	66	73

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

Après quatre années très difficiles pour notre secteur d'activité, le quatrième trimestre 2014, grâce aux mesures législatives et réglementaires initiées par le gouvernement, marque le retour des investisseurs et la réapparition des accédants à la propriété, et ce, malgré un contexte économique difficile et les nombreuses incertitudes en matière de croissance et d'emploi.

Les bases sont donc posées pour une reprise en 2015 avec un regain d'intérêt réel de la part des acheteurs fin 2014 ; le début d'année 2015 est effectivement très prometteur au niveau commercial (110 contrats de réservation à fin février 2015 contre 57 contrats à fin février 2014).

Tous les efforts devront être cependant maintenus et tous les élus convaincus qu'il leur faut désormais faciliter cette reprise avec l'ensemble des acteurs.

En revanche subsistent des ombres au tableau comme la difficulté à obtenir des permis de construire et l'accumulation des contraintes locales qui allongent considérablement le délai de production du logement neuf.

Nous démarrerons au cours de l'année 2015 les grandes opérations de construction de logements dans l'agglomération strasbourgeoise ainsi qu'à Haguenau pour lesquels les délais d'instruction imposés par l'administration ont considérablement retardés le démarrage.

La résidence principale reste un axe de développement privilégié compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêts. Les demandes dans le secteur social restent soutenues.

Ainsi, nous devrions atteindre un volume de ventes en 2015 avoisinant les 700 lots.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, de livrer environ 400 lots en 2015 contre 456 en 2014, totalisant environ 22 000. m<sup>2</sup> contre 25 623 m<sup>2</sup> en 2014.

D'un point de vue local, s'agissant des sites où le Groupe STRADIM s'est implanté, l'évolution des mises en chantier, au niveau national, est la suivante (données émanant du Ministère de l'Équipement).

### Construction de logements – résultats à fin décembre 2014 :

Régions	AUTORISÉS			COMMENCÉS		
	janv-2014	janv-2013	variation (1)	janv-2014	janv-2013	variation (1)
	à déc-2014	à déc-2013	en %	à déc-2014	à déc-2013	en %
<b>FRANCE ENTIÈRE</b>	<b>381 075</b>	<b>432 885</b>	<b>-12,0</b>	<b>297 532</b>	<b>331 867</b>	<b>-10,3</b>
<b>FRANCE MÉTROPOLITAINE</b>	<b>362 485</b>	<b>414 059</b>	<b>-12,5</b>	<b>286 043</b>	<b>318 748</b>	<b>-10,3</b>
ALSACE	13 705	10 063	<b>36,2</b>	8 717	7 512	<b>16,0</b>
AQUITAINE	26 721	36 078	<b>-25,9</b>	24 315	28 234	<b>-13,9</b>
AUVERGNE	5 175	6 368	<b>-18,7</b>	4 441	5 446	<b>-18,5</b>
BASSE-NORMANDIE	6 998	8 836	<b>-20,8</b>	5 812	7 092	<b>-18,0</b>
BOURGOGNE	5 226	5 874	<b>-11,0</b>	4 239	5 518	<b>-23,2</b>
BRETAGNE	17 799	22 714	<b>-21,6</b>	15 994	19 604	<b>-18,4</b>
CENTRE	10 017	13 663	<b>-26,7</b>	9 055	10 506	<b>-13,8</b>
CHAMPAGNE-ARDENNE	4 330	5 376	<b>-19,5</b>	3 310	3 627	<b>-8,7</b>
CORSE	3 794	4 859	<b>-21,9</b>	3 112	3 294	<b>-5,5</b>
FRANCHE-COMTÉ	4 763	5 590	<b>-14,8</b>	3 309	3 971	<b>-16,7</b>
HAUTE-NORMANDIE	7 826	11 437	<b>-31,6</b>	7 369	8 498	<b>-13,3</b>
ÎLE-DE-FRANCE	63 491	62 759	<b>1,2</b>	47 265	48 392	<b>-2,3</b>
LANGUEDOC-ROUSSILLON	21 892	23 549	<b>-7,0</b>	16 170	17 713	<b>-8,7</b>
LIMOUSIN	1 985	3 095	<b>-35,9</b>	1 749	2 241	<b>-22,0</b>
LORRAINE	8 384	10 265	<b>-18,3</b>	6 760	8 667	<b>-22,0</b>
MIDI-PYRÉNÉES	22 340	25 490	<b>-12,4</b>	16 196	19 113	<b>-15,3</b>
NORD - PAS-DE-CALAIS	16 562	22 479	<b>-26,3</b>	14 228	15 321	<b>-7,1</b>
PAYS DE LA LOIRE	22 111	22 850	<b>-3,2</b>	21 023	21 383	<b>-1,7</b>
PICARDIE	7 697	9 250	<b>-16,8</b>	5 897	6 674	<b>-11,6</b>
POITOU-CHARENTES	8 843	11 162	<b>-20,8</b>	8 572	9 786	<b>-12,4</b>
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	33 540	36 875	<b>-9,0</b>	25 325	27 296	<b>-7,2</b>
RHÔNE-ALPES	49 286	55 427	<b>-11,1</b>	33 185	38 860	<b>-14,6</b>
<b>DROM (2)</b>	<b>18 590</b>	<b>18 826</b>	<b>-1,3</b>	<b>11 489</b>	<b>13 119</b>	<b>-12,4</b>

Source : SOeS, Sit@del2 en date de prise en compte

(1) janvier 2014 à décembre 2014 / janvier 2013 à décembre 2013

(2) Départements et régions d'Outre-mer, Mayotte compris depuis janvier 2014

### 3.6) Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2014

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

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

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

L'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et clos au 31 décembre 2014 a une durée de 12 mois.

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2014 s'élève à 802 K€ contre 1 806 K€ au 31/12/13.

La variation du résultat de -1 004 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

	Année 2014	Année 2013	Variation 13/14
Maintien du chiffre d'affaires	1 627 k€	1 571 k€	+ 56 k€
Autres produits d'exploitation	33 k€	56 k€	-23 k€
Variation des charges d'exploitation :	1 332 k€	1 268 k€	-64 k€
Baisse des Autres achats et charges externes	-285 k€	-325 k€	+40 k€
Hausse des Impôts et taxes	-56 k€	-17 k€	-39 k€
Hausse des Salaires et traitements	-948 k€	-881 k€	-67 k€
Résultat financier : baisse des résultats positifs remontés par les SCI/SNC	2 030 k€	2 456 k€	-426 k€
Résultat exceptionnel :	-1 357 k€	-324 k€	-1 033 k€
Subventions accordées	-1360 k€	-315 k€	-1 045 k€
Autres opérations exceptionnelles	+3 k€	-9 k€	-12 k€
Variation de l'impôt sur les sociétés	199 k€	685 k€	-486 k€
Total			1 004 k€

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management, s'élève à 1 627 k€

Le total des produits d'exploitation se monte à	1 659 586 €
Le résultat financier s'élève à	2 030 511 €
Le résultat exceptionnel s'élève à	-1 357 857 €
et tient compte de subventions consenties à 6 filiales à hauteur de 1360 k€	
Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à	198 507 €
Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de	801 701 €

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

	Au 31/12/14	Au 31/12/13	Au 31/12/12
Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)	1 330 k€	1 360 k€	948 k€
Capitaux propres (B)	17 016 k€	16 905 k€	16 130 k€
Taux d'endettement bancaire (A/B)	7,82%	8,04%	5,88%
Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation)	13 412 k€	13 401 k€	11 710 k€

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

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 801 701 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	801 701,37 €
Autres réserves	9 610 182,96 €
Soit un bénéfice distribuable de	10 411 884,33 €
Affectation au poste « Autres réserves »	10 102 305,00 €
A titre de dividendes aux actionnaires	309 578,60 €

Soit 0,09 € pour chacune des 3 439 760 actions composant le capital social.

La mise en paiement des dividendes interviendra le 29 août 2015.

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	
31/12/2014	0,09 €	Néant	Néant
31/12/2013	0,20 €	Néant	Néant
31/12/2012	0,30 €	Néant	Néant
31/12/2011	0,60 €	Néant	Néant

Il est rappelé, que les dividendes éligibles à l'abattement de 40 % étant réservé aux actionnaires personnes physiques, le montant des dividendes sera imputé de 15,5 % au titre de la CSG, la CRDS, le prélèvement social, la contribution additionnelle au prélèvement social et la contribution RSA (taux en vigueur au 11/03/2014).

#### 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.

## **5) FACTEURS DE RISQUES**

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

En tant que Maître d'Ouvrage et concepteur 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 réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007 doit permettre 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, ainsi le passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis de construire déposés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 et l'augmentation de ces règles (d'urbanisme, normes de construction, normes d'environnement, interdictions et restrictions de construire sur des sites classés, règles de délivrance des autorisations de construire, règles de protection des consommateurs) génèrent une complexité grandissante dans le développement des opérations immobilières. Cette complexité est susceptible d'allonger les délais de livraison de nos programmes immobiliers et d'augmenter le nombre de recours et, par conséquent, d'affecter les résultats du Groupe.

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 à la réglementation issue du droit de la consommation et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

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. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. 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 dès l'ouverture du chantier, qui permet 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 risques financiers de marché**

L'activité de développeur-constructeur 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.

Ces facteurs concurrentiels sont susceptibles d'alourdir nos charges et/ou d'empêcher la croissance des activités du groupe.

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, le taux de chômage et le niveau de confiance des consommateurs français, ainsi que les mesures fiscales incitatives pour l'investissement immobilier.

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

L'activité du Groupe reposant sur une multitude d'artisans et de fournisseurs, la cessation des paiements de certains de ces artisans ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur son activité, et plus particulièrement, ralentir ses chantiers et accroître leur coût. L'insolvabilité de ces artisans et de ces fournisseurs pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties.

### 5.2.3) Risques liés au marché foncier

La poursuite de l'activité du Groupe est subordonnée 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 pourrait avoir des conséquences importantes sur l'activité future du Groupe. Il en est de même lorsque la fiscalité des vendeurs de terrains vient à changer, pouvant ainsi accélérer ou au contraire retarder la mise sur le marché de nouveaux fonciers.

### 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) 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 et/ou de rénovation, 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 et/ou de rénovation 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 31.12.2014 :

Date de clôture	Intragroupe	Echues au 31/12	Echéance à 30 jours	Cas particuliers (1)	Total
31/12/2013	Néant	3 k€	30 k€	39 k€	72 k€
31/12/2014	3 k€	3 k€	30 k€	0 k€	36 k€

\* Dettes fournisseurs selon les comptes consolidés du Groupe STRADIM Espace Finances au 31.12.2014 :

Année	Echues au 31/12	Echéance à 30 jours	Echéance à 60 jours	Cas particuliers (1)	Total
2013	2 628 k€	4 137 k€	2 653 k€	24 868 k€	34 286 k€
2014	3 608 k€	6 720 k€	3 250 k€	23 880 k€	37 458 k€

(1) correspond aux retenues de garanties à débloquent, aux factures non parvenues, aux factures faisant l'objet d'une contestation et aux factures bénéficiant d'une échéance au-delà de 60 jours ainsi qu'aux titres à libérer pour les SCI/SNC de construction vente.

## 6) CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 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 (hors actionnaires au porteur)

	Au 02/01/2015			
	Nombre D'actions	% du capital	Nb droits de vote	% droits de vote
<b>HAGENBACH Rémi</b>	2 470 320	82,47 %	4 940 640	82,47 %
<b>EBEL Francis</b>	279 580	9,33 %	559 160	9,33 %

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 2014.

### 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 2014.

## 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 TRANSACTIONS	GERANT				
SARL ESPACE PARTICIPATIONS	GERANT				
SARL HABITAT SERVICE	GERANT				
SARL HABITAT SERVICE GESTION	GERANT				
SARL MC BAT	GERANT				
SARL GRAND NOBLE	GERANT				
Toutes les SCI et SNC du Groupe STRADIM détenues par STRADIM ESPACE FINANCES mentionnées en Annexe 1	REP Permanent de Stradim Esp Fin, Gérant				
SARL STAFF AIR SERVICE	GERANT				

### **7.3) JETONS DE PRESENCE**

Vous voudrez bien enfin statuer sur le montant global des jetons de présence à verser aux Administrateurs, que nous vous proposons de fixer à la somme de 35 000 € au titre de l'exercice en cours.

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. Sociétés en phase de liquidation ou allant être mise en dissolution à partir de 2015 :

Pour l'ensemble de ces sociétés, l'objet social est réalisé au 31 décembre 2014, 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 2015, une fois tous les lots vendus et les éventuels litiges réglés et après récupération des crédits de TVA :

SCI LE CLOS DE MONTALIVET	SCI VILLA EMERAUDE
SNC LA FORET	SNC COUR DE L'EMPEREUR
SCI BOCAGE	SCI LES JARDINS
SCI PRAIRIE	SCI AUX QUATRE VENTS
SCI LES REMPARTS	SCI VILLA DU SQUARE
SCI MICHELET	SCI CHENAIE
SCI BORDS DE SEINE	SCI CHARME
SCI LITTORAL	SCI ODYSSEE
SCI DU MAINE	SCI RIVES DE LA MODER
SCI GRES DES VOSGES	SCI EHN
SCI NEUVE	SCI PINSAGUEL
SCI LITRE	SCI ATLANTIQUE
SCI SCHLOSSMATT	SCI MADELEINE

### 2. Sociétés destinées à être réutilisées pour une nouvelle opération :

SCI LES DAMES	SCI LAC
SCI 12 AVENUE DES VOSGES	SCI POTIERS
SCI LES BRASSEURS	SCI MEDICIS
SCI CENTRE	SCI LILAS
SCI CLAIRIERE	SCI COLIBRIS
SCI POTIERS	SCI VERGERS
SCI LAC	SCI TOUR
SCI TARN	SCI FONTAINE
SCI PALAIS	SCI ROYAL
SCI ALLEES VERTES	SCI ALLIES

### 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 (1)
Agence d'Haguenau	SCI LOUISIANE	Agence commerciale louée à Espace Promotion SAS
Troyes - Centre-ville	SCI TROYES SIEGE	Locaux loués à Habitat Service Sarl, filiale troyenne
Troyes - Centre	SCI 14 JUILLET	Locaux loués à Habitat Service et utilisés à titre de Showroom

(1) Bail de sous location entre la SCI STRADIM SIEGE et la SA STRADIM ESPACE FINANCES pour un loyer annuel de 2 400 € HT.

4. Sociétés en cours de réalisation de l'objet social tout au long de l'exercice (actualisé au 10/03/2015) :

4.1 Filiales région Strasbourg/Alsace :

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
LES TERRASSES DU PARC - COTE PARC BISCHWILLER SCI CHÂTEAU ST JEAN LE PARC C	A : 18 logements B : 18 logements C : 18 logements D : 11 logements E : 11 logements	PC obtenu Livré Livré	Non commercialisé Non commercialisé 2ème trimestre 2016 3ème trimestre 2011 4ème trimestre 2010
LES VILLAS ECOLAUTER SCHEIBENHARD ESPACE FONCIER LES DEUX RIVES  LES VILLAS ECOLAUTER	Bâtiment A : 11 logements Bâtiment B : 11 logements Bâtiment C : 13 logements Maison ville A : 3 logements Maison ville B : 3 logements  Tranche 1 : 29 maisons	Chape  Livré Livré 8 - 9 - 10 - 11 - 23- 24 - 25 maisons livrées 12 : Mise hors eau 31-32-33-34: achèvement travaux équipement	4ème trimestre 2015 Non commercialisé Non commercialisé 4ème trimestre 2013 4ème trimestre 2013  2ème trimestre 2015
LE RELAIS DU ROY BISCHWILLER SNC JOFFRE  Le Clos Joffre LES TERRASSES DU LYS  LES VILLAS DU ROY	A : 25 logements B : 21 logements C : 21 logements D : 23 logements  E : 14 logements A : 9 logements B : 9 logements  12 Maisons	Livré Livré Vente en bloc Livré Vente en bloc Livré Achèvement travaux immeuble Livré Livré n°6, 7 et 8 livrées n°9 témoin mise hors eau	4ème trimestre 2011 4ème trimestre 2012 4ème trimestre 2012 1er trimestre 2014  1er trimestre 2015 2ème trimestre 2014 1er trimestre 2014  2 <sup>ème</sup> trimestre 2015
LES JARDINS DE LA ZORN BRUMATH SCI VILLA DU SUD	A : 34 logements B : 5 logements	Livré Livré	2ème trimestre 2014 4ème trimestre 2013
LES TERRASSES DU BISCHENBERG BISCHOFFSHEIM SCI SQUARE DU CHÂTEAU	A : 6 logements B : 7 logements C : 6 logements	Livré Livré Livré	1er trimestre 2013 4ème trimestre 2012 4ème trimestre 2012
LE CLOS DU ROY LE DOMAINE DES TROIS RIVIERES SAINT LOUIS SCI LES LYS	A : 38 logements  B : 34 logements C : 8 logements D : 8 logements	  Livré  Livré	2ème trimestre 2016  3ème trimestre 2013 2ème trimestre 2016 3ème trimestre 2013
LES TERRASSES D'ASPEN  MUTZIG SCI LA CHARTREUSE	A : 7 logements B : 7 logements C : 6 logements D : 8 logements E : 8 logements	  Livré Livré	4ème trimestre 2015 2ème trimestre 2014 2ème trimestre 2014 2ème trimestre 2016 Non commercialisé
RESIDENCE LA RENAISSANCE SOUFFELWEYERSHEIM  SCI LA SOURCE WEST SIDE BAT 6	B1 : 13 logements B2 : 14 logements B3 : 18 logements B4 : 18 logements B5 : 18 logements B6 : 18 logements	Livré Livré Livré Livré	Vente en bloc Vente en bloc 1er trimestre 2015 1er trimestre 2015 Non commercialisé 2ème trimestre 2016

Participations	Nombre	Avancement	Date
LES JARDINS DE L'EUROPE LE CARRE EUROPA  STRASBOURG  SCI LA MONTAGNE VERTE	A : 22 logements B : 26 logements C : 16 logements (vente en bloc social) D : 26 logements (vente en bloc social)	Dalle haute sous-sol Carrelage  Livré  Livré	2ème trimestre 2016 2ème trimestre 2015  4ème trimestre 2013  1er trimestre 2014
LE CLOS DES POTIERS HAGUENAU SCI LES CREATEURS	A : 11 logements B : 11 logements	Mise hors eau	2ème trimestre 2016 4ème trimestre 2015
VILLA CADUCE / PLEIN SUD ILLKIRCH SCI 3 SOMMETS	A : 8 logements B : 6 logements	Carrelage Livré	2ème trimestre 2015 4ème trimestre 2014
LES JARDINS D'ETTORE MOLSHEIM SNC VILLAGE	A : 6 logements B : 4 logements	Livré	2ème trimestre 2016 2ème trimestre 2014
BELLERIVE GREEN PARK STRASBOURG MONT VERTE SCI LA RENAISSANCE	A : 27 logements + 1 commerce  B1 : 25 logements B2 : 25 logements B3 : 14 logements C1 : 21 logements C2 : 15 logements D : 8 logements E : 4 logements	Livré  Livré Travaux finition Mise hors eau et air	2ème trimestre 2014  4ème trimestre 2014 2ème trimestre 2015 4ème trimestre 2015 Non commercialisé Non commercialisé Non commercialisé
L'AVENUE STRASBOURG       SCI LES AROMES	A : 22 logements B : 28 logements C : 29 logements D : 30 logements E : 21 logements (social hors commerces) F1 : 74 logements F2 : 76 logements I : 17 logements  H : 16 logements	Peinture Livré Mise hors eau  Livré  Fondations achevées Fondations achevées Achèvement travaux immeuble	Vente en bloc 1er trimestre 2015 4ème trimestre 2015 Non commercialisé 2ème trimestre 2015  2ème trimestre 2016 2ème trimestre 2016 1er trimestre 2015  4ème trimestre 2015
VILLA OBERNOISE OBERNAI  SCI VOSGES	G6 : 5 logements G7 : 9 logements G8 : 12 logements G9 : 5 logements	Livré Livré Fondations PC obtenu et prorogé	2ème trimestre 2014 4ème trimestre 2014 1er trimestre 2016 Non commercialisé
L'HEMICYCLE  STRASBOURG SCI LES JARDINS DE L'ORANGERIE	10 Logements	Achèvement travaux équipement	2ème trimestre 2015
EVIDENCE BRUMATH SCI DE LA BASSE ALSACE	A : 13 logements B : 14 logements	Fondations Carrelage	1er trimestre 2016 4ème trimestre 2015
SQUARE SCHUMAN  HAGUENAU SCI LE MUSICIEN	16 logements	Achèvement travaux immeuble	2ème trimestre 2015
VILLA ROSSI ILLKIRCH SCI DES BOSQUETS	A : 10 logements B : 10 logements	Fondations achevées Carrelage	4ème trimestre 2015
Résidence du Vignoble  OBERNAI SCI LA COLLINE	A : 6 logements B : 7 logements C : 4 logements D : 5 logements	Carrelage Carrelage Carrelage	2ème trimestre 2016 3ème trimestre 2015 2ème trimestre 2015 2ème trimestre 2015
Les Terrasses de l'Etoile BENFELD SCI LES BLES	A : 10 logements B : 12 logements	Livré	2ème trimestre 2016 1er trimestre 2015

Participations	Nombre	Avancement	Date
BELLE RIVE BISCHHEIM BERGES DU CANAL 2ème partie BELLE RIVE SCI L'HORIZON	A : 25 logements B : 24 logements C : 19 logements A : 25 logements	Fondations achevées  PC déposé	4ème trimestre 2015 4ème trimestre 2015 2ème trimestre 2016 Non commercialisé
LES TERRASSES DU NEUDORF STRASBOURG  SCI LA GARRIGUE	A : 16 logements B : 18 logements C : 8 logements D : 4 logements E : 19 logements	PC obtenu	Vente en bloc 2ème trimestre 2016 2ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016 Non commercialisé
URBAN SIDE SCHILTIGHEIM  SCI LES TILLEULS	A : 20 logements B : 24 logements C : 15 logements D : 24 logements E : 27 logements	PC obtenu	4ème trimestre 2016 Non commercialisé Non commercialisé 4ème trimestre 2016 2ème trimestre 2017
LE PARC BEFFROI OBERNAI SNC LE COTEAU	A : 20 logements B : 15 logements	PC obtenu	4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016
ECOSPHERE  HAGUENAU SCI GREEN GARDEN	A : 26 logements B : 33 logements C : 14 logements D : 22 logements E : 15 logements F : 20 logements G : 15 logements H : 22 logements	PC obtenu	Non commercialisé
SCHILTIGHEIM SCI LA HOUBLONNIERE	53 logements	PC déposé PC Retiré 09/04/2014	
LA GRANDE ALLEE LE CAMPUS A STRASBOURG SCI LA GRANDE ALLEE	473 logements 122 logements	PC obtenu	2ème trimestre 2017
QUATTRO VERDE  BRUMATH SCI DU CANAL	A : 10 logements B : 9 logements C : 11 logements D : 8 logements	PC obtenu	
LES PATURAGES OBERNAI SCI LES PATURAGES	25 logements	PC obtenu	
LE CLOS DU ROY RIXHEIM SNC LES FLEURS	A : 19 logements	PC obtenu	4ème trimestre 2016
RICHWILLER SNC DU LION	23 logements	PC obtenu	
STRASBOURG ROBERTSAU SCI DU CHANOINE OBERNAI SCI LES ECRIVAINS	16 logements	PC déposé	

#### 4.2 Filiales région Troyes – région Parisienne

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
LE CLOS SAINT LUC CHAPELLE ST LUC SNC LES PORTES DE TROYES	A : 30 logements B : 18 logements C : 12 logements D : 12 logements	Livré Livré Livré Livré	Vente en bloc Vente en bloc 4ème trimestre 2013 1er trimestre 2015
LE MILLESIME LES TISSERANDS  TROYES avenue Chomedey de Maisonneuve SCI LE NOUVEAU MONDE	maison vendue en l'état A : 27 logements B : 20 logements C : 20 logements D : 12 logements E: 12 logements	- A1 : Livré  Livré Livré	- 4ème trimestre 2013 Non commercialisé Non commercialisé Vente en bloc Vente en bloc
RIVE DROITE LE MEE SUR SEINE 454 Quai Lallia SNC BELLEVUE COTE SEINE	A : 21 logements B : 21 logements  6 maisons A : 6 logements	Fondations achevées Fondations achevées  Terrassement Finitions	4ème trimestre 2015 2ème trimestre 2016  4ème trimestre 2015 1er trimestre 2015
TROYES 1 place de la Rave SCI LE PRIEURE	B : 6 logements C : 6 logements	Livré Livré	2ème trimestre 2014 4ème trimestre 2013
DOLCE VITA  MELUN SNC LES CHASSEURS	23 logements	Achèvement travaux équipement	2ème trimestre 2015
CITY ZEN COMBS LA VILLE SCI DES HAUTS TREVOIS	17 logements	Mise hors eau	4ème trimestre 2015
L'APARTE  TROYES  SCI POETE	A : 6 logements B : 4 logements C : 6 logements D : 4 logements	PC obtenu	3ème trimestre 2016 3ème trimestre 2016 Non commercialisé 2ème trimestre 2016
Villa WAGRAM BOISSY ST LEGER SCI L'ORCHIDEE	17 logements	PC obtenu	3ème trimestre 2016
LES TROIS FONTAINES  MELUN SCI PLEIN CIEL	A : 15 logements B : 14 logements C : 12 logements	Achèvement travaux terrassement	4ème trimestre 2016 1er trimestre 2016 1er trimestre 2016
L'AVENUE  MELUN  SCI SAINT ANDRE	A : 17 logements B : 15 logements	PC obtenu PC déposé	3ème trimestre 2016 Non commercialisé

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
BREVIANDES SNC LES POETES	14 logements 11 maisons individuelles A : 7 logements	PC déposé	Non commercialisé
LES 3 FONTAINES MELUN SCI THIBAUT	A : 20 logements B : 32 logements	PC obtenu recours	4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016
THORIGNY S/ MARNE SCI L'HERMITAGE	32 logements		

### 4.3 Filiales région Toulouse

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
VILLA LE GOLDEN PARK SEILH SCI DU MOULIN	Lot 15 : 48 logements Lot 12 : 33 logements Vente en bloc Lot 13 : 23 logements Lot 16 : 36 logements	Livré Livré Livré Livré	2ème trimestre 2012 2ème trimestre 2011 2ème trimestre 2012 4ème trimestre 2014
lotissement La lande de Massadel à SAINT GAUDENS ESPACE FONCIER SARL	34 lots individuels	VRD réalisées	2ème trimestre 2013
BERGE MATABIAU LE COURS CHALETS TOULOUSE SCI LA VILLE ROSE	27 logements 21 logements	Mise hors eau Achèvement travaux chape	2ème trimestre 2015 1er trimestre 2015
LES AVIATEURS BLAGNAC SCI LA CLE D'OR	A : 17 logements B : 13 logements C : 18 logements	Mise hors air et plâtrerie Mise hors air	4ème trimestre 2015 4ème trimestre 2015 4ème trimestre 2016
LES TERRASSES SAINTE BLANCHE TOULOUSE SCI LA VIOLETTE	16 logements 30 logements	PC obtenu PC déposé	4ème trimestre 2016
Rue du Petit Barry 31 270 CUGNAUX SCI CHÂTEAU DU MIDI			
35B - 37 rue Caubère TOULOUSE SCI BUZET	29 logements	PC déposé	4ème trimestre 2016

#### 4.4 Filiales région Nantes

Participations	Nombre	Avancement	Date
	Logts / Loc. prof.	des travaux	Achèvement travaux
LES PORTES DE L'ILE FROMENTINE SCI FROMENTINE	A : 13 logements B : 15 logements	Vente terrain et PC Livré	1er trimestre 2014
Résidence LES DUNES ST BREVIN LES PINS SCI LES PINS	A : 50 logements B : 39 logements	Livré Livré	4ème trimestre 2014 1er trimestre 2013
LE BEL AIR  ST NAZAIRE SCI LE DOLMEN	A : 23 logements  B : 24 logements	Livré  Livré	3ème trimestre 2013  2ème trimestre 2014
LE VAL D'OR ORVAULT SCI LE VAL FLEURI	9 logements	Livré	4ème trimestre 2013
LES TERRASSES DU BOURG  BOUGUENNAIS SCI DE L'OCEAN	A : 18 logements  B : 14 logements	Achèvement travaux terrassement	2ème trimestre 2016 4ème trimestre 2015
CAP SUD REZE SCI LE MANOIR	13 logements	Dalle haute 1er étage	1er trimestre 2016
FLORA VITIS SAINT JULIEN DE CONCELLES SCI DE L'ARCHE	A : 11 logements B : 12 logements	PC obtenu	2ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016
DOLCE VITA SAINT BREVIN SCI PARC VENDOME	22 logements	PC obtenu	4ème trimestre 2016
LE CLOS DE LA POMMERAIE  BOUAYE SCI L'ESTUAIRE	16 logements	PC déposé	2ème trimestre 2015
LA CHAPELLE SUR ERDRE  SCI DE L'ESTUAIRE		PC refusé	
ST BREVIN SCI DES SABLES		PC déposé	

**ANNEXE 2 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

**STRADIM - ESPACE FINANCES**

Société Anonyme au capital de 6 000 000 €

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

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice clos le 31/12/2014	Exercice clos le 31/12/2013	Exercice clos le 31/12/2012	Exercice clos le 31/12/2011	Exercice clos le 31/12/2010
<b>1° Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	6 000 000	6 000 000	6 000 000	3 000 000	3 000 000
Nombre des actions :	3 439 760	3 439 760	3 439 760	1 719 880	1 719 880
- ordinaires existantes					
- à dividendes prioritaire existantes (sans droit de vote)					
Nombre 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	1 626 584	1 571 240	1 568 543	1 442 630	1 288 209
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	1 030 801	2 244 054	3 815 437	3 646 137	4 056 415
Impôts sur les bénéfices	198 507	684 689	1 369 684	1 368 573	1 370 364
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	801 701	1 805 773	2 302 081	2 638 654	2 536 082
Résultat distribué	309 578	687 952	1 031 928	1 031 928	859 940
<b>3° Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,24	0,45	0,71	1,32	1,56
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,23	0,52	0,67	1,53	1,47
Dividende attribué à chaque action	0,09	0,20	0,30	0,60	0,50
<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	742 000	686 000	644 000	532 000	532 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	205 862	195 417	185 588	160 155	158 514

**Tableau des Filiales et Participations  
STRADIM ESPACE FINANCES SA**

ANNEXE 3 (1/3)

Période du 01/01/14 au 31/12/14

Filiales et Participations	Capital	Autres Capitaux propres	QP détenue en Capital	Valeur comptable des titres détenus		Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice	Prêts et avances accordées	Avals et cautions	Montant dividendes encaissés
				Brute	Nette					
<b>A RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%</b>										
SARL ESPACE FONCIER	7 625	3 596	99,00%	7 546	7 546	837 045	2 212		1 590 000	
SARL ESPACE MAISON	50 000	16 750	95,00%	47 500	47 500	703 775	3 730	73 018	150 000	
SARL ESPACE PARTICIPATIONS	30 500	3 079	100,00%	50 017	50 017		10 754			17 800
SARL ESPACE TRANSACTIONS	7 625	6 812	95,00%	7 241	7 241	132 300	1 483	235 049		
SARL GRAND NOBLE	100 000	659 553	100,00%	680 000	680 000		30 584			150 000
SARL HABITAT SERVICES	200 000	930 597	99,20%	1 108 512	1 108 512	1 386 856	78 478			208 320
SARL HABITAT SERVICES PROM.	15 250	20 846	99,00%	161 942	0	2 128 926	15 231	627 268		
SARL MC BAT	105 000	402 811	99,84%	634 665	503 806	354 289	4 485		150 000	
SAS ESPACE PROMOTION	131 750	13 439	99,99%	131 344	131 344	7 263 915	6 143	4 298 059	638 764	131 984
SCI 12 AV. VOSGES	5 017	-1 930	99,96%	5 015	5 015		0			
SCI 14 JUILLET	2 000		95,00%	1 900	1 900	10 632	-3 564			-9 18
SCI ALLEES VERTES	2 000		99,00%	1 980	1 980	662 874	5 562	73 832		59 863
SCI ATLANTIQUE	2 000		99,00%	1 980	1 980	132 966	64 302			38 592
SCI AUX 4 VENTS	2 000		99,00%	1 980	1 980	157 823	36 899			57 277
SCI BORDS DE SEINE	2 000		99,00%	1 980	1 980		13 989			12 304
SCI BUZET	2 000		99,00%	1 980	1 980		-12 645			11 932
SCI CHÂTEAU DU MIDI	2 000		99,00%	1 980	1 980	2 414	17 037			-53 793
SCI CHÂTEAU S' JEAN	2 000		99,00%	1 980	1 980		-23 726	376 538		-481 504
SCI DE LA BASSE ALSACE	2 000		99,00%	1 980	1 980	490 857	22 077	342 502	1 500 000	13 162
SCI DE LA MADELEINE	2 000		99,00%	1 980	1 980	47 250	56 071			294 918
SCI DE LA TOUR	2 000		99,00%	1 980	1 980	235 861	94 736			-18 491
SCI DE L'ARCHE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-4 132	28 701		-295 524
SCI DE L'EHN	2 000		99,00%	1 980	1 980	160 416	67 704			237 330
SCI DE L'HERMITAGE	2 000		99,00%	1 980	1 980		12 214			10 048
SCI DE L'HORIZON	2 000		99,00%	1 980	1 980	60 154	-80 301	742 902	440 000	-14 214
SCI DE LITRE	2 000		99,00%	1 980	1 980	-155	-3 600			29 594
SCI DE L'OCEAN	2 000		99,00%	1 980	1 980		183 078	146 221		31 534
SCI DES BOSQUETS	2 000		99,00%	1 980	1 980	440 118	18 101	167 056		-7 387
SCI DES DAMES	2 000		99,00%	1 980	1 980		-199 400	113 893		-11 467
SCI DES HAUTS TREVOIS	2 000		99,00%	1 980	1 980	569 875	-9 385	165 937		19 199
SCI DES LILAS	2 000		99,00%	1 980	1 980	382 380	85 816			53 502
SCI DES SABLES	2 000		99,00%	1 980	1 980		-512			7 926
SCI DES TILLEULS	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 000	36 204	1 510 310	5 438 000	-6 831
SCI DU CANAL	2 000		99,00%	1 980	1 980		-2 546	70 851		
SCI DU CENTRE	2 000		99,00%	1 980	1 980	2 677 113	246 146	122 577		203 461
SCI DU CHANOINE	2 000		99,00%	1 980	1 980	63	24 810			70 228
SCI DU LAC	2 000		99,00%	1 980	1 980	38	153 218			486 040

( à suivre)



Filiales et Participations (suite et fin)	Capital	Autres Capitaux propres	QP détenue en Capital	Valeur comptable des titres détenus		Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice	Prêts et avances accordées	Avals et cautions	Montant dividendes encaissés
				Brute	Nette					
<b>A RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%</b>										
SCI LES TROIS SOMMETS	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 454 778	50 236	21 275	570 000	-63 534
SCI LES VERGERS	2 000		99,00%	1 980	1 980	461 342	-4 920			91 545
SCI L'ESTUAIRE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-1 174	46 333		-2 519
SCI L'ORCHIDEE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-7 025	37 723		
SCI LOUISIANE	1 524		99,00%	1 509	1 509	8 081	5 012	13 623		4 422
SCI MEDICIS	2 000		99,00%	1 980	1 980		95 433			-15 983
SCI MICHELET	2 000		99,00%	1 980	1 980	11 975	41 539			59 698
SCI NEUVE	2 000		99,00%	1 980	1 980	6 304	33 874			41 524
SCI NOUVEAU MONDE	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 787 837	-60 940	382 316	1 308 000	60 183
SCI LODYSSEE	1 524		99,00%	1 509	1 509		-1 319			-2 936
SCI PARC VENDOME	2 000		99,00%	1 980	1 980		12 900	150 817		-223 512
SCI PINSAGUEL	2 000		99,00%	1 980	1 980	8 830	-28 226	680 437		-6 663
SCI PLEIN CIEL	2 000		99,00%	1 980	1 980		-23 926	212 812	500 000	-592
SCI POETE	2 000		99,00%	1 980	1 980		121 948			15 409
SCI REMPARTS	2 000		99,00%	1 980	1 980	2 500	121 948			47 554
SCI RIVES DE LA MODER	2 000		99,00%	1 980	1 980	445 286	38 017			25 032
SCI ROYAL	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 994 357	49 867			39 248
SCI SAINT ANDRE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-22 214	433 339	500 000	81 848
SCI SCHLOSSMATT	2 000		99,00%	1 980	1 980		3 254			17 030
SCI SQUARE CHÂTEAU	1 524		99,00%	1 509	1 509	7 150	-803	177 722		-22 454
SCI STRADIM SIEGE	2 000		95,00%	1 900	1 900	364 235	-295	332 667		13 838
SCI THIBAUT	2 000		99,00%	1 980	1 980		38 712			36 672
SCI TROYES SIEGE	2 000		99,00%	1 980	1 980	123 841	32 095	37 213		293 937
SCI VILLA DU SQUARE	1 524		99,00%	1 509	1 509		30 869			995
SCI VILLA DU SUD	2 000		99,00%	1 980	1 980	992 173	63 715			-18 871
SCI VILLA EMERAUDE	1 524		99,00%	1 509	1 509		23 513			157 576
SCI VOSGES	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 127 448	54 966	634 799	1 400 000	3 767
SNC BELLEVUE	2 000		99,00%	1 980	1 980	222 512	-33 198			37 871
SNC COUR DE L'EMPEREUR	1 524		99,00%	1 509	1 509		14 815			-23 094
SNC DU LION	2 000		99,00%	1 980	1 980	89	30 677			134 757
SNC FROMENTINE	2 000		99,00%	1 980	1 980	86 121	-61 241	56 392		141 912
SNC GRES DES VOSGES	2 000		99,00%	1 980	1 980	10 979	38 476			6 596
SNC JOFFRE	2 000		99,00%	1 980	1 980	2 206 611	195 298		1 330 000	7 834
SNC LA CLAIRIERE	2 000		99,00%	1 980	1 980		6 596			331 230
SNC LE COTEAU	1 524		99,00%	1 509	1 509		71 297	316 559	1 500 000	-28 411
SNC LES CHASSEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 594 236	-8 642	1 526		107 152
SNC LES FLEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980		123 426			31 142
SNC LES PORTES DE TROYES	2 000		99,00%	1 980	1 980	787 998	6 331			-3 645
SNC LES POTIERS	2 000		99,00%	1 980	1 980	148 922	10 848	5 354		-19 241
SNC LITTORAL	2 000		99,00%	1 980	1 980	161 980				
SNC VILLAGE	2 000		99,00%	1 980	1 980	362 905	-19 777	128 459		
<b>B RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DETENUES DE 10% à 50%</b>										
NEANT										