

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 Mixte
du 21 juin 2017**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, 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 31/12/16 a connu, à nouveau, une année très soutenue au niveau des ventes du Groupe STRADIM. En effet, nous avons enregistré 885 contrats de réservation en 2016 contre 902 contrats en 2015, soit une légère baisse de 2 %.

Au niveau national, les réservations de logements au niveau national ont de nouveau augmenté de 21 % en 2016 (contre 16% en 2015), atteignant 148 618 logements.

Il faut remonter aux années antérieures à la crise financière de 2008 pour retrouver des niveaux de réservations plus élevés, mais le marché du logement neuf était beaucoup plus dynamique : l'objectif des 500 000 mises en chantier était alors tangenté, contre 375 000 logements seulement en 2016.

L'année 2016 est donc un « très bon millésime » pour le logement neuf, confirmant un début de reprise économique et une confiance retrouvée des ménages, mais nous restons loin des pics atteints dix ans plus tôt.

Cette bonne dynamique repose sur :

- Un contexte de taux d'intérêts très bas, particulièrement attractifs pour les acquéreurs, qui a permis aux marchés de renouer, pour la première fois depuis la crise de 2008, avec une appétence forte pour l'immobilier;
- Des dispositifs de soutien de la demande efficaces et lisibles :

Les ménages investisseurs se sont très bien approprié le dispositif Pinel, et les primo-accédants le PTZ renforcé.

(Observatoire de la FPI du logement neuf – les chiffres du logement neuf – Bilan 2016).

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 31.12.2016 de 1 594 k€ contre 1 589 k€ au 31.12.2015, 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 2016	Montant des prestations 2015
ESPACE PROMOTION	1 256 085 €	1 040 130 €
ESPACE FONCIER	32 520 €	16 380 €
ESPACE MAISON	69 105 €	81 900 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	77 235 €	77 805 €
ESPACE TRANSACTIONS	8 130 €	8 190 €
HABITAT SERVICE	93 495 €	241 605 €
MC BAT	56 910 €	122 850 €
TOTAL	1 593 480 €	1 588 860 €

Le résultat s'élève à 2 426 k€ contre 1 554 k€ au 31.12.2015 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)

De novembre 2016 à janvier 2017, le nombre de logements autorisés à la construction en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables a augmenté de 3,2 % par rapport aux trois mois précédents. L'évolution est contrastée : + 9,9 % pour les autorisations de logements individuels et - 1,0 % pour celles des logements collectifs (y compris en résidence). Ces trois derniers mois, les mises en chantier augmentent légèrement (+ 0,8 %) par rapport aux trois mois précédents. Les logements individuels commencés s'accroissent de 2,6 % alors que les logements collectifs (y compris en résidence) diminuent de 0,4 %.

En janvier 2017, le taux d'annulation des logements individuels autorisés à la construction est de 14,7 %. Il est légèrement supérieur à sa moyenne de longue période (14,2 % de janvier 2008 à janvier 2017). Dans le collectif (y compris en résidence), le taux d'annulation s'établit à 23,0 % et est toujours au-dessus de sa moyenne de longue période (20,4 %).

2.2.2) Commercialisation des logements neufs au niveau national

Sur le marché du logement neuf, le bilan 2016 est positif et cadre avec la reprise du marché amorcée fin 2014. L'année 2016 a été très dynamique tant au niveau de l'offre (+ 16,1 % de mises en vente par rapport à 2015) qu'au niveau de la demande (+ 20,6 % de réservations par rapport à 2015). Le 4ème trimestre conforte cette tendance avec + 8,8 % de logements mis en vente et + 21,2% de logements réservés par rapport à la fin d'année 2015.

En raison du dynamisme des réservations, l'encours de logements proposés à la vente continue de baisser (- 6 % pour l'année 2016) : il s'établit à 94 300 logements fin 2016.

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

	Année 2016	Année 2015	Evolution entre 2015/2016
Ventes	114 846	94 301	+ 20 545
1 pièce	12 574	10 104	+ 2 470
2 pièces	43 568	35 538	+ 8 030
3 pièces	41 788	35 332	+ 6 456
4 pièces ou plus	16 916	13 327	+ 3 589

2.2.3) Activités du Groupe STRADIM

Le Groupe STRADIM a, par acte notarié, vendu 799 appartements. Le Groupe a enregistré, annulations déduites, 885 contrats de réservation d'appartements en 2016 contre 902 en 2015. Le taux d'annulation est de 13 % en 2016 (contre 16% en 2015), ce qui correspond à 128 lots en 2016 contre 166 lots en 2015.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

Groupe STRADIM	Appartements	Maisons	Terrains	Total
Ventes actées 2015	798		2	800
Ventes actées 2016	799		0	799
Variation 15/16	+1		-2	-1

Contrats de réservation du Groupe STRADIM par typologie de lot

Type de lot	Année 2016	Année 2015	Variation 15/16 en nombre de lots
studio	73	173	-100
1 pièce	42	44	-2
2 pièces	443	342	+101
3 pièces	261	262	-1
4 pièces	41	59	-18
5 pièces	8	8	0
Maison	12	6	+6
local commercial	5	6	-1
Crèche	0	2	-2
Total	885	902	-17

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

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 2016	EXERCICE 2015	EXERCICE 2014	EXERCICE 2013 Abandons et subventions perdus
ESPACE FONCIER			180 000 €	250 000 €
SCI 12 AVENUE DES VOSGES	102 €	459 €	535 €	530 €
MC BAT	140 000 €		467 000 €	2 000 €
ESPACE TRANSACTIONS				
ESPACE PROMOTION				
ESPACE MAISON	50 000 €		35 000 €	
HABITAT SERVICE PROMOTION			414 880 €	
HABITAT SERVICE	95 000 €			
TOTAUX :	285 102 €	459 €	1 097 415 €	252 530 €

Au 31.12.2016, notre société a enregistré en produits exceptionnels les restitutions d'abandons de créance pour un montant de 198 120 €, en application des clauses de retour à meilleure fortune.

Les abandons de créances et subventions accordés et alloués en 2016 s'élèvent à 285 102 €.

Les abandons de créances et subventions avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans s'élèvent ainsi à 1 382 976 €.

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 252 530 €.

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 2016 et jusqu'au 27/02/2017 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

Date de cotation	Valeur du titre	Nombre d'actions
04/01/2016	4,16 €	3 439 760
01/07/2016	5,34 €	3 439 760
30/12/2016	6,09 €	3 439 760
01/03/2017	6,80 €	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 81 162 k€ contre 73 134 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 de 12 mois, soit une hausse de 11 %.

La valeur ajoutée de l'exercice 2016 s'élève à 14 920 k€ contre 11 213 k€ au 31.12.2015 et représente 18,40 % du chiffre d'affaires, soit une hausse de 3,1 points par rapport à l'exercice précédent.

Par ailleurs, les stocks ont été dépréciés au 31.12.2016 à hauteur de 1 395 k€ contre 1 957 k€ au 31.12.2015. Le résultat financier passe de 41 k€ à -1 k€.

Ainsi, le résultat net du Groupe passe de 1 262 k€ à 2 603 k€.

Le résultat par action passe de 0,37 € à 0,76 € 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 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 23 868 k€ contre 30 855 k€ en 2015.

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

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

	Année 2016	Année 2015	Année 2014	Variation 2015/ 2016	Var en % 2015/ 2016
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	75 509	69 301	61 609	6 208	8,96%
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	190	691	313	-501	
VENTES DE TERRAINS A BATIR	0	51	63	-51	
PRESTATIONS DE SERVICES	5 463	3 091	814	2 372	
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	81 162	73 134	62 799	8 028	10,98%

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

Répartition géographique par zone d'influence Année 2016	Alsace	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	52 464	5 173	12 508	5 364	75 509
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	182			8	190
VENTES DE TERRAINS A BATIR					0
PRESTATIONS DE SERVICES	5 052	43	356	12	5 463
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2016	57 698	5 216	12 864	5 384	81 162

Répartition géographique par zone d'influence Année 2015	Alsace	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	44 443	5 225	10 302	9 331	69 301
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	407	80	204		691
VENTES DE TERRAINS A BATIR				51	51
PRESTATIONS DE SERVICES	2 559	43	432	57	3 091
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2015	47 409	5 348	10 938	9 439	73 134

3.2) Activités des filiales (en k€) :

	Exercice 2015	Exercice 2016				
	Chiffre d'affaires	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat après impôt	Effectif
ESPACE PROMOTION	7 802	10 388	870	-80	425	43
ESPACE MAISON	660	822	-37	3	5	6
ESPACE TRANSACTIONS	128	125	9	-5	3	1
ESPACE FONCIER	1 808	824	4	10	5	0
ESPACE PARTICIPATIONS	0	0	-7	22	7	0
H.S.P	2 145	3 010	180	-19	17	32
HABITAT SERVICE	1 382	1 327	-130	40	4	14
HABITAT SERVICE GESTION	366	329	18	-1	13	4
MC BAT	856	643	-142	9	6	7

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 10 sociétés commerciales consolidées et de 121 sociétés supports de programmes de construction vente et de gestion, dont 123 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 et Blagnac. De nouveaux programmes ont démarré au courant de l'année 2016.

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 2016 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 bien maintenue tout au long de l'année 2016. 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 une année au ralenti. Cependant, de nouvelles opérations vont démarrer courant de l'année 2016. L'équipe commerciale et technique a été renforcée fin 2016.

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.

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

Dans leur ensemble, les 121 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 et opération de restructuration

➤ SNC, SCI ou SARL de promotion immobilière créés ou rachetées en 2016

- | | |
|----------------------|---------------------|
| - SCI PECHEUR | - SCI BERGAMOTE |
| - SCI STRASBOURG | - SCI LA PASSERELLE |
| - SCI SUD | - SCI CERISE |
| - SCI VIGNE | - SCI AZUR |
| - SCI VILLE | - SCI SUD OUEST |
| - SCI L'AMANDIER | - SCI VERTE |
| - SCI LES CHEVALIERS | - SNC CAMPAGNE |
| - SCI LES AVIATEURS | - SNC PENSEE |
| - SCI PEUPLIERS | - SCI FOCH |
| - SCCV SCHILLIK | |

➤ Société ayant fait l'objet d'une dissolution sans liquidation en 2016

- SARL GRAND NOBLE : Cette société a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation (TUP) en date du 28 décembre 2016 dans les comptes de la société STRADIM ESPACE FINANCES.

3.4) Eléments sociaux du Groupe :

	au 31/12/2016	au 31/12/2015
Charges de personnel	10 643	8 791
Salaires et traitements	7 453	6 168
Charges sociales	3 190	2 623
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	111	99
dont cadres	26	19
Répartition des effectifs par zone		
Champagne Ardennes - IDF	17	17
Midi Pyrénées	6	5
Pays de Loire	11	7
Alsace	77	70

3.5) Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les résultats 2016 montrent que la demande est forte même si la production de logements que nous pouvons développer reste contrainte par les recours abusifs, les multiples lois et décrets et la rétention foncière.

Dans ce contexte, nous espérons que le futur gouvernement saura préserver et entretenir cette dynamique à l'œuvre en continuant de soutenir la demande tant des ménages accédants que des ménages investisseurs.

Nous démarrerons au cours de l'année 2017 de grandes opérations de construction de logements en Alsace, SCI FOCH à HAGUENAU, SCCV SCHILLIK à SCHILTGHEIM, SNC LES REMPARTS à STRASBOURG.

Ainsi, nous devrions atteindre un volume de ventes en 2017 avoisinant les 1 000 lots.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, de livrer environ 1 000 lots en 2017 contre 527 lots en 2016, totalisant environ 45 000 m² contre 23 416 m² en 2016.

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'Equipeement).

Nombre de logements par région (cumul des douze derniers mois)

	Autorisés			Commencés		
	Ensemble des logements	dont logements individuels	Variation en % (1)	Ensemble des logements	dont logements individuels	Variation en %
France entière	453 200	179 300	14,2	376 500	148 700	10,4
France métropolitaine	438 300	171 000	15,0	363 300	142 200	11,2
Auvergne-Rhône-Alpes	56 400	21 900	10,7	49 000	18 300	6,8
Bourgogne-Franche-Comté	11 000	6 200	15,9	9 200	5 300	2,1
Bretagne	24 700	13 000	26,1	21 600	11 300	15,5
Centre-Val de Loire	11 900	6 600	7,9	10 200	5 800	8,9
Corse	3 900	2 000	-46,8	5 000	1 500	77,1
Grand Est	23 300	10 500	6,8	20 500	9 200	-2,9
Hauts-de-France	24 200	10 600	10,0	19 900	8 900	0,0
Île-de-France	90 900	12 300	22,4	70 500	9 800	12,7
Normandie	17 900	9 300	15,8	13 900	7 800	-1,3
Nouvelle-Aquitaine	44 000	24 100	6,1	39 300	20 200	18,4
Occitanie	55 700	25 800	23,6	45 100	20 700	17,2
Pays de la Loire	29 400	15 100	24,2	23 500	12 900	3,5
Provence-Alpes-Côte d'Azur	45 100	13 600	15,4	35 500	10 500	22,9
DROM (2)	14 900	8 300	-4,9	13 200	6 500	-7,2

(1) Ensemble des logements : douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents.

(2) Départements et régions d'outre-mer, Mayotte non compris.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin décembre 2016

3.6) Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2016

Aucun évènement 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^{er} janvier 2016 et clos au 31 décembre 2016 a une durée de 12 mois.

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2016 s'élève à 2 426 K€ contre 1 554 K€ au 31/12/15.

La variation du résultat de + 872 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

	Année 2016	Année 2015	Variation 15/16
Légère hausse du chiffre d'affaires	1 594 k€	1 589 k€	+5 k€
Autres produits d'exploitation	4 k€	0 k€	+4 k€
Variation des charges d'exploitation :	1 376 k€	1 333 k€	-43 k€
<i>Dont :</i>			
<i>Hausse des impôts et taxes</i>	-39 k€	-36 k€	-3 k€
<i>Hausse des charges de personnel</i>	-981 k€	-947 k€	-34 k€
<i>Hausse des dotations aux amortissements et provisions</i>	-13 k€	-9 k€	-4 k€
Résultat financier : hausse des résultats positifs remontés par les SCI/SNC	+2 770 k€	+1 515 k€	+ 1 255 k€
Résultat exceptionnel :	+187k€	+163 k€	+24 k€
<i>Dont :</i>			
<i>Abandons créances et subventions accordés</i>	-285 k€	-	-285 k€
<i>Restitution des subventions</i>	+198 k€	+160 k€	38 k€
<i>Apurement dettes fournisseurs SCI liquidées</i>	+ 273 k€	-	+ 273 k€
Variation de l'impôt sur les sociétés	752 k€	378 k€	-373 k€
Total			+872 k€

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management, s'élève à 1 593 k€

Le total des produits d'exploitation se monte à	1 597 045 €
Le résultat financier s'élève à	2 769 903 €
Le résultat exceptionnel s'élève à	187 274 €
<i>et tient compte d'un reversement d'abandons consentis à 2 filiales à hauteur de 198 k€ et des nouveaux abandons accordés à hauteur de 285 k€ à 4 filiales.</i>	
Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à	752 055 €
Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de	2 426 403 €

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

	Au 31/12/16	Au 31/12/15	Au 31/12/14
Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)	869 k€	1 469 k€	1 330 k€
Capitaux propres (B)	20 133 k€	18 257 k€	17 016 k€
Taux d'endettement bancaire (A/B)	4,32%	8,05%	7,82%
Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation)	16 489 k€	16 675 k€	13 936 k€

4.2) Proposition d'affectation du résultat

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 2 426 402 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	2 426 402,57 €
Autres réserves	11 106 159,26 €
Soit un bénéfice distribuable de	13 532 561,83 €
Affectation au poste « Autres réserves »	12 672 621,83 €
A titre de dividendes aux actionnaires	859 940,00 €

Soit 0,25 € pour chacune des 3 439 760 actions composant le capital social.

La mise en paiement des dividendes interviendra le 29 août 2017.

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	
31/12/2016	0,25 €	Néant	Néant
31/12/2015	0,16 €	Néant	Néant
31/12/2014	0,09 €	Néant	Néant
31/12/2013	0,20 €	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^{er} 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^{er} 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 (Loi Conso « Hamon ») et de la loi N° 2015-990 du 06/08/2015, dite loi **Macron**, publiée au Journal officiel du 7 août 2015, qui a un impact direct sur l'activité du Groupe.

L'article 210 de cette loi modifie effectivement le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et le Code de la consommation en matière de délai de rétractation.

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 31.12.2016 :

Date de clôture	Intragroupe	Echues au 31/12	Echéance à 30 jours	Cas particuliers (1)	Total
31/12/2015	Néant	17 k€	18 k€	Néant	35 k€
31/12/2016	Néant	3 k€	44 k€	6 k€	53 k€

* Dettes fournisseurs selon les comptes consolidées du Groupe STRADIM Espace Finances au 31.12.2016 :

Année	Echues au 31/12	Echéance à 30 jours	Echéance à 60 jours	Cas particuliers (1)	Total
2015	3 436 k€	3 886 K€	4 041 k€	24 288 k€	35 651 k€
2016	2 666 k€	4 079 k€	4 005 k€	29 617 k€	40 366 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 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 02/01/2017			
	Nombre D'actions	% du capital	Nb droits de vote hors porteur	% droits de vote
HAGENBACH Rémi	2 470 320	71,82 %	4 940 640	83,36 %
EBEL Francis	279 580	8,13 %	559 160	9,43 %
Nbre d'actions formant le capital	3 439 760		5 926 774	

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 2016.

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 2016.

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

7.2.1) Le Conseil d'Administration

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

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

7.2.2) Renouvellement des mandats d'administrateurs

Le mandat respectif des administrateurs :

- Monsieur HAGENBACH Rémi,
- Monsieur EBEL Francis,
- Madame HAGENBACH Françoise,
- Monsieur AHUIR Alexandre,
- Monsieur HAGENBACH Clément,

vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée. Nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions.

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.

8) AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR INCORPORATION DE RESERVES

Enfin, nous vous demandons de vous prononcer sur un projet d'augmentation de capital par incorporation de sommes prélevées sur les réserves.

Nous pensons en effet que cette opération est rendue nécessaire pour renforcer nos capacités futures de financement auprès des organismes bancaires et nous permettre de mieux développer les activités de la société pour l'avenir.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-113 du Code de commerce, nous vous avons donné dans ledit rapport de gestion toutes indications sur la marche des affaires sociales pendant l'exercice écoulé et depuis le début de l'exercice en cours.

Nous vous proposons donc d'augmenter le capital, qui s'élève actuellement à 6 000 000 euros, d'une somme de 6 000 000 euros pour le porter à 12 000 000 euros par l'incorporation directe au capital de cette somme prélevée à due concurrence sur la réserve intitulée "Autres Réserves", figurant pour une somme de 11 106 159,26 euros au passif du dernier bilan clos le 31 décembre 2016.

Cette augmentation de capital serait réalisée par l'élévation de la valeur nominale des 3 439 760 actions dont le pair serait ainsi multiplié par deux.

Si vous adoptez ce projet, nous vous demanderons de bien vouloir modifier en conséquence les statuts de votre Société et voter le texte des résolutions dont nous allons maintenant vous donner lecture.

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 2017 :

Pour l'ensemble de ces sociétés, l'objet social est réalisé au 31 décembre 2016, 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 2017, une fois tous les lots vendus et les éventuels litiges réglés et après récupération des crédits de TVA :

SNC LA FORET	SCI MOULIN
SCI MADELEINE	SCI ALLIES
SCI BOCAGE	SCI ODYSSEE
SCI VILLA DU SUD	SCI BASSE ALSACE
SCI ALLEES VERTES	SCI PRIEURE
SCI DU CENTRE	SCI RIVES DE LA MODER
SCI DU MAINE	SCI SCHLOSSMATT
SCI EHN	SCI LILAS
SCI GRES DES VOSGES	SCI TOUR
SCI JARDINS DE L'ORANGERIE	SNC PORTES DE TROYES
SCI FROMENTINE	SCI LES PINS
SCI CLAIRIERE	SCI BASSE ALSACE

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

SCI LE CHARME	SCI MEDICIS
SCI LE SQUARE DU CHATEAU	SCI PALAIS
SCI LE MUSICIEN	SCI POTIERS
SCI EGALITE	SCI ROYAL
SCI ESTUAIRE	SNC CHASSEURS
SCI BELVEDERE	

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)
Troyes - Centre-ville	SCI TROYES SIEGE	Locaux loués à Habitat Service Sarl, filiale troyenne

- (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 2/03/2017) :

4.1 Filiales région Strasbourg :

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	Carrelage Livré Livré	Non commercialisé Non commercialisé 30/06/2017 3ème trimestre 2011 4ème trimestre 2010
LES VILLAS ECOLAUTER SCHEIBENHARD ESPACE FONCIER LES DEUX RIVES LES DEUX RIVES LES VILLAS ECOLAUTER	Bâtiment A : 12 logements Bâtiment B : 11 logements Bâtiment C : 13 logements Maison ville A : 3 logements Maison ville B : 3 logements Tranche 1 : 29 maisons	Livré Mise hors eau Livré Livré 8 - 9 - 10 - 11 -12 - 13 -18 - 23- 24 -25 livrées 14-17 Achèvement GO 15-16-22-30 Fondations achevées 31-32 33-34-35-36 : Livrées	4ème trimestre 2015 30/09/2017 Non commercialisé 4ème trimestre 2013 4ème trimestre 2013 2ème trimestre 2015
LE RELAIS DU ROY BISCHWILLER SNC JOFFRE Le Clos Joffre	A : 25 logements B : 21 logements C : 21 logements D : 23 logements E : 14 logements	Livré Livré Vente en bloc Livré Vente en bloc Livré Livré	4ème trimestre 2011 4ème trimestre 2012 4ème trimestre 2012 1er trimestre 2014 1er trimestre 2015
LES TERRASSES DU LYS LES VILLAS DU ROY LE CLOS DU ROY LE DOMAINE DES TROIS RIVIERES SAINT LOUIS LE CLOS DU ROY SCI LES LYS LE DOMAINE DES TROIS RIVIERES	A : 9 logements B : 9 logements 12 Maisons A : 38 logements B : 34 logements C : 8 logements D : 8 logements	Livré Livré n°1, 5, 6, 7, 8 et 9 livrées 4 Achèvement GO Achèvement travaux chape Livré Plâtrerie Livré	2ème trimestre 2014 1er trimestre 2014 2ème trimestre 2015 2ème trimestre 2017 3ème trimestre 2013 2ème trimestre 2017 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 Livré Dalle haute 1er étage	4ème trimestre 2015 2ème trimestre 2014 2ème trimestre 2014 31/12/2017 31/12/2018

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
RESIDENCE LA RENAISSANCE SOUFFELWEYERSHEIM SCI LA SOURCE	B1 : 13 logements B2 : 14 logements B3 : 18 logements B4 : 18 logements B5 : 18 logements	Livré Livré Livré Livré Achèvement travaux finition	Vente en bloc Vente en bloc 1er trimestre 2015 1er trimestre 2015 03/06/2017
WEST SIDE BAT 6 VILLA VERDE SOUFFELWEYERSHEIM 11 rue de la Source SCI LA SOURCE	B6 : 18 logements A : 13 logements B : 14 logements C : 18 logements	Livré PC obtenu PC obtenu PC obtenu	30/06/2017 30/12/2018 31/12/2017 vendu en bloc
L'AMPHI VILLA EUROPA STRASBOURG SCI LA MONTAGNE VERTE	A : 48 studios B : 26 logements C : 16 logements D : 26 logements	Fondations Livré Livré Livré	31/03/2018 31/03/2016 Vente en bloc Vente en bloc
LE CLOS DES POTIERS HAGUENAU SCI LES CREATEURS	A : 11 logements B : 11 logements	Livré Livré	31/03/2017 31/03/2016
VILLA CADUCE / PLEIN SUD ILLKIRCH SCI 3 SOMMETS	A : 8 logements B : 6 logements	Livré Livré	2ème trimestre 2015 4ème trimestre 2014
LES TERRASSES DE REMBRANDT MOLSHEIM LES JARDINS D'ETTORE SNC VILLAGE	A : 6 logements B : 4 logements	Livré Livré	3ème trimestre 2016 2ème trimestre 2014
BELLERIVE GREEN PARK STRASBOURG MONT VERTE SCI LA RENAISSANCE LA RESIDENCE DU LAC	A : 27 logements et 1 commerce B1 : 25 logements B2 : 25 logements B3 : 14 logements C1 : 17 logements C2 : 12 logements D1 : 9 logements D2 : 20 logements E : 4 logements	Livré Livré Livré Livré Fondations	2ème trimestre 2014 4ème trimestre 2014 2ème trimestre 2015 31/03/2017 31/03/2018 Non commercialisé Non commercialisé Non commercialisé 31/12/2018
L'AVENUE STRASBOURG LE 223 SCI LES AROMES	A : 22 logements B : 28 logements C : 29 logements D : 39 logements E : 21 logements et 3 commerces F1 : 74 logements F2 : 76 logements G : 18 logements H : 17 logements I : 17 logements	Livré Livré Livré PC obtenu Livré Livré Livré Mise hors eau Carrelage Livré	Vente en bloc 1er trimestre 2015 4ème trimestre 2015 31/12/2018 Vente en bloc 2ème trimestre 2016 2ème trimestre 2016 30/12/2017 30/09/2017 31/03/2017
VILLA OBERNOISE OBERNAI SCI VOSGES	G6 : 5 logements G7 : 9 logements G8 : 12 logements G9 : 6 logements	Livré Livré Livré Plâtrerie	2ème trimestre 2014 4ème trimestre 2014 1er trimestre 2016 2ème trimestre 2017
QUATTRO VERDE BRUMATH SCI DU CANAL	A : 9 logements B : 10 logements C : 11 logements D : 08 logements	Livré Carrelage Plâtrerie Achèvement GO	31/03/2017 30/06/2017 31/12/2017 31/12/2017

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
VILLA ROSSI ILLKIRCH SCI DES BOSQUETS	A : 10 logements B : 10 logements	Livré Livré	30/09/2016 30/09/2016
Le Victoire Résidence du Vignoble OBERNAI SCI LA COLLINE	A : 7 logements B : 7 logements C : 4 logements D : 5 logements	Livré Livré Livré Livré	3ème 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	Fondations Livré	31/03/2018 30/06/2016
BELLE RIVE BISCHHEIM BERGES DU CANAL LES TERRASSES DU VALOIS SCI L'HORIZON	A : 25 logements B : 24 logements C : 19 logements A : 25 logements	Livré Carrelage Livré Fondations	4ème trimestre 2015 1er trimestre 2017 4ème trimestre 2016 30/06/2018
LES TERRASSES DU NEUDORF STRASBOURG SQUARE NEUDORF SQUARE NEUDORF SCI LA GARRIGUE COTE NEUDORF	A : 16 logements B : 18 logements C : 8 logements D : 4 logements E : 19 logements 17 logements	Livré Livré Livré Livré Dalle haute 1er étage Démolition	Vente en bloc 3ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016 31/12/2017 30/06/2018
URBAN SIDE SCHILTIGHEIM SCI LES TILLEULS URBAN SIDE FACTORY E	A : 20 logements B : 24 logements C : 14 logements D : 23 logements E : 25 logements	Livré Carrelage Terrassement en cours Livré Fondations	4ème trimestre 2016 30/06/2017 30/06/2018 30/06/2017 31/03/2018
LE PARC BEFFROI OBERNAI SNC LE COTEAU	A : 19 logements B : 15 logements	Livré Livré	4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016
Ecosphère Ecosphère Domaine de l'Empereur Domaine de l'Empereur HAGUENAU SCI GREEN GARDEN	A : 19 logements B : 23 logements C : 22 logements D : 21 logements F : 18 logements H : 18 logements	Dalle haute rdc Carrelage Mise hors eau Livré	31/12/2017 30/06/2017 31/12/2016 31/12/2018 31/12/2018
COTE SUD RIXHEIM SNC LES FLEURS	18 logements 1 maison MdB	Finitions	30/06/2017
LES JARDINS DU CENTRE RICHWILLER SNC DU LION	22 logements 1 maison MdB	Plâtrerie	30/06/2017
COTE ROBERTSAU STRASBOURG ROBERTSAU SCI DU CHANOINE	11 logements	Plâtrerie	30/09/2017
VILLA FREPPEL OBERNAI SCI LES ECRIVAINS	28 logements	Dalle haute 1er étage	31/12/2017

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
LE CAMPUS A	A Etage 1 : 30 logements A Etage 2 : 30 logements A Etage 3 : 30 logements A Etage 4 : 30 logements A Etage 5: 30 logements A Etage 6 : 30 logements A Etage 7 : 22 logements A Etage 8 : 15 logements A RDC: 3 logements	Plâtrerie Plâtrerie Plâtrerie Plâtrerie Plâtrerie Plâtrerie Plâtrerie Plâtrerie Plâtrerie	30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017
TOTAL LA GRANDE ALLEE	TOTAL B : 30 logements C : 24 logements et commerce D : 45 logements et commerce E : 54 logements F : 45 logements G : 45 logements	TOTAL Mise hors eau Achèvement GO Achèvement GO Achèvement GO Dalle haute rdc Dalle haute rdc	TOTAL Vente en bloc Vente en bloc Vente en bloc 30/09/2017 30/06/2018 30/06/2018
STRASBOURG SCI LA GRANDE ALLEE			
COTE ROBERTSAU STRASBOURG ROBERTSAU SCI DU CHANOINE	11 logements	Plâtrerie	30/09/2017
VILLA FREPPEL OBERNAI SCI LES ECRIVAINS	28 logements	Dalle haute 1er étage	31/12/2017
VILLA BUSSIÈRE STRASBOURG SCI LES BRASSEURS	7 logements	Achèvement GO	30/09/2017
VILLA SYLVA MARIENTHAL SCI NEUVE	A : 7 logements B : 7 logements C : 7 logements	PC obtenu DP obtenu	31/12/2018 30/09/2018 30/06/2018
LE CANOTIER STRASBOURG SCI LA PASSERELLE	A : 14 logements B : 4 logements C : 4 logements	PC OBTENU PCM déposé	31/12/2018 31/12/2017 31/12/2017
LA VILLA CLOS LUCE STRASBOURG ROBERTSAU SCI LE MUSICIEN	A : 6 logements B : 2 maisons	PCT OBTENU	30/06/2018 30/06/2018
ORANGERAIE STRASBOURG SCI LES VERGERS	11 logements	PC obtenu	30/06/2018
LES TERRASSES DU MONT OBERNAI SCI LAC COTE MONT	A : 29 logements B : 28 logements C : 30 logements D : 30 logements E : 29 logements F : 36 logements G : 16 logements H : 23 logements	Fondations Fondations Fondations Démolition Démolition Démolition (social)	31/12/2018 30/09/2018 30/06/2018 30/09/2018 30/06/2018 31/12/2018 30/06/2019 30/06/2019
LA TOUR DES CHEVALIERS HAGUENAU SCI LES CHEVALIERS	A : 21 logements B : 22 logements	PC obtenu	31/12/2018 31/12/2018
LE CLOS DES BRASSEURS SCHILTIGHEIM SCI LA FONTAINE	20 logements	PC obtenu	30/06/2018

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
LE CLOS SAINT GEORGES HAGUENAU SCI FOCH	A : 22 logements B : 48 logements C : 19 logements	PC obtenu Vendu en social	31/12/2018 31/12/2018 31/08/2018
LES JARDINS DU CENTRE HAGUENAU SCI LES AVIATEURS	A : 21 logements B : 8 logements	PC obtenu PCM obtenu	30/09/2018 30/09/2018
PARC DE L'EUROPE STRASBOURG SNC LES REMPARTS	A : 14 logements B : 11 logements C : 17 logements D : 15 logements E1 : 4 logements E2 : 4 maisons F : 13 logements	PC obtenu	NC NC 30/06/2019 30/06/2019 30/06/2019 NC NC
VILLAS EDISON SCHILTIGHEIM SCCV SCHILLIK	1 : 18 logements 2 : 18 logements	PC obtenu RECOURS PCM Obtenu	31/12/2018 30/06/2018
LES PATURAGES OBERNAI SCI LES PATURAGES	A : 9 logements B : 8 logements C : 7 logements	Livré Livré Livré	30/09/2016 31/12/2016 30/03/2016

4.2 Filiales région Troyes – région Parisienne

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
LE MILLESIME LES TISSERANDS TROYES avenue Chomedey de Maisonneuve SCI LE NOUVEAU MONDE	A : 27 logements B : 20 logements C : 20 logements D : 12 logements E: 12 logements	A1 : Livré Carrelage Dalle haute 1er étage Livré Livré	4ème trimestre 2013 30/06/2017 31/12/2017 Vente en bloc Vente en bloc
RIVE DROITE LE MEE SUR SEINE 454 Quai Lallia SNC BELLEVUE	A : 21 logements B : 22 logements C : 3 maisons et 6 appartements	Livré Livré 1 : livrée 2-3 Achèvement finitions finitions	31/03/2017 31/03/2017 30/06/2017
L'APARTE TROYES SCI POETE	A : 6 logements B : 4 logements C : 6 logements D : 4 logements	Mise hors eau Carrelage Carrelage Carrelage	30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017
Villa WAGRAM BOISSY ST LEGER SCI L'ORCHIDEE	17 logements	Chape	30/09/2017
LES TROIS FONTAINES MELUN SCI PLEIN CIEL	A : 16 logements B : 14 logements C : 12 logements	Carrelage Livré Livré	30/06/2017 30/06/2017 30/06/2017
L'AVENUE MELUN SCI SAINT ANDRE	A : 17 logements B : 15 logements	Fondations Fondations	31/03/2018 30/09/2018
L'OPALE MELUN SCI THIBAUT	52 logements	Fondations	31/12/2017
L'ECRIN DU LYS DAMMARIE LES LYS (77) SCI L'HERMITAGE	48 logements	PC obtenu	31/12/2018
CITY ZEN COMBS LA VILLE SCI DES HAUTS TREVOIS	17 logements	Livré	4ème trimestre 2015

4.3 Filiales région Toulouse

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
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	Livré Livré	2ème trimestre 2015 2ème trimestre 2015
LES AVIATEURS BLAGNAC SCI LA CLE D'OR	A : 17 logements B : 13 logements C : 19 logements	Livré Livré Finitions	4ème trimestre 2015 4ème trimestre 2015 31/03/2017
LES TERRASSES SAINTE BLANCHE TOULOUSE SCI LA VIOLETTE	16 logements	Fondations	30/09/2017
LE CLOS DU PETIT BARRY Rue du Petit Barry 31 270 CUGNAUX SCI CHÂTEAU DU MIDI	28 logements	Fondations	31/03/2018
CŒUR DE VILLE 34 Allée du Commingues COLOMIERS SCI PINSAGUEL	19 logements	PC obtenu PCM obtenu	30/09/2018
LES JARDINS DE BELLEVUE 35B - 37 rue Caubère TOULOUSE SCI BUZET	29 logements	Mise hors eau	30/06/2017

4.4 Filiales région Nantes

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
LE BEL AIR	A : 23 logements	Livré	3ème trimestre 2013
ST NAZAIRE SCI LE DOLMEN	B : 24 logements DONT 2 commerces	Livré	2ème trimestre 2014
LES TERRASSES DU BOURG BOUGUENNAIS SCI DE L'OCEAN	A : 18 logements B : 14 logements	Livré Achèvement GO	30/06/2017 30/09/2017
LES VILLAS DU CENTRE SAINT JULIEN DE CONCELLES SCI DE L'ARCHE	A : 11 logements B : 12 logements	Dalle haute 1er étage Fondations	31/12/2017 31/03/2018
DOLCE VITA ST BREVIN SCI PARC VENDOME	23 logements	Finitions	30/06/2017
LE TRANSAT ST BREVIN SCI DES SABLES	11 logements	Fondations	31/03/2018
LE CLOS SAINT JEAN LE LOROUX BOTTEREAU SCI LES COLIBRIS	18 Logements	PC obtenu	31/12/2018
LES TERRASSES SCHUMAN SCI DE LITRE	32 Logements	PC obtenu	30/09/2018
CAP SUD REZE SCI LE MANOIR	13 logements	Livré	31/03/2016
LE VAL D'OR ORVAULT SCI LE VAL FLEURI	9 logements	Livré	4ème trimestre 2013

4.5 Filiales région Metz

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
VILLA CARNOT SAINT MAX SCI BERGAMOTE	17 logements	PC obtenu	30/09/2018
MONT QUEULEU METZ Rue des hauts Peupliers SCI PEUPLIERS	23 logements		31/12/2018

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 31/12/2016	Exercice clos le 31/12/2015	Exercice clos le 31/12/2014	Exercice clos le 31/12/2013	Exercice clos le 31/12/2012
1° Capital en fin d'exercice					
Capital social	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Nombre des actions :	3 439 760	3 439 760	3 439 760	3 439 760	3 439 760
- 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					
2° Opération et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 593 480	1 588 860	1 626 584	1 571 240	1 568 543
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	3 276 856	1 994 993	1 030 801	2 244 054	3 815 437
Impôts sur les bénéfices	752 055	378 315	198 507	684 689	1 369 684
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 426 403	1 554 215	801 701	1 805 773	2 302 081
Résultat distribué	859 940	550 362	309 578	687 952	1 031 928
3° Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,73	0,47	0,24	0,45	0,71
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,71	0,45	0,23	0,52	0,67
Dividende attribué à chaque action	0,25	0,16	0,09	0,20	0,30
4° Effectif					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	767 500	742 000	742 000	686 000	644 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	213 883	205 028	205 862	195 417	185 588