



Hans & Associés Audit

2 square du Château
67300 Schiltigheim
France

KPMG S.A.

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

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

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l’approbation de l’assemblée générale

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

1) Octroi de subventions d'équilibre avec clause de retour à meilleure fortune

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

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

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

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

2) Abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces conventions génèrent la constatation d'une charge de 2 030 000 € dans les comptes de votre société au 31 décembre 2024.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

3) Octroi de subventions d'équilibre avec clause de retour à meilleure fortune

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

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

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société Espace Maison pour un montant de 200 000 €.

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

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

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

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleur fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société MC BAT pour un montant de 330 000 €.

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

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

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

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

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

Votre conseil d'administration du 29 décembre 2021 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales sont amenées à supporter des charges liées au développement de l'image du groupe. En 2021, la société Espace Maison comprend dans ses comptes des frais en partie afférents à la prospection et à la mise en place de futurs projets immobiliers sur la région toulousaine. La pérennité de cette structure est une condition essentielle à l'aboutissement de ces projets qui seront réalisés par l'ensemble du groupe, c'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Stradim Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'une subvention d'équilibre à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société Espace Maison, pour un montant de 390 000 €.

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

Le solde de cette subvention d'équilibre, d'un montant de 390 000 €, est définitivement non récupérable, en raison de l'arrivée à échéance de la clause de retour à meilleur fortune sans que celle-ci n'ait été réalisée.

2) Abandons de créance avec clause de retour à meilleure fortune

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

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

- Octroi d'un abandon de créance à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société Espace Maison, pour un montant de 100 000 €.

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

Votre conseil d'administration du 29 décembre 2021 a statué sur le point suivant :

« Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les filiales sont amenées à supporter des charges liées au développement de l'image du groupe. En 2021, la société Habitat Service Promotion comprend dans ses comptes des frais en partie afférents à la mise en place des chantiers de nos projets immobiliers dans l'ensemble des agences du Groupe Stradim. La pérennité de cette structure est une condition essentielle à l'aboutissement de ces projets qui seront réalisés par l'ensemble du groupe, c'est pourquoi les membres du Conseil jugent impératif d'aider cette société. Dans l'intérêt de la société Espace Finances, la décision suivante a été prise » :

- Octroi d'un abandon de créance à caractère commercial, avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans, au profit de la société Habitat Service Promotion pour un montant de 420 000 €.
Dans le cadre de l'application de la clause de retour à meilleur fortune, cet abandon de créance a été restitué à hauteur de 200 000 € en 2023. Le solde s'élève à 220 000 €.

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

Le solde de cet abandon de créance, d'un montant de 220 000 €, est définitivement non récupérable, en raison de l'arrivée à échéance de la clause de retour à meilleur fortune sans que celle-ci n'ait été réalisée.

3) Constitutions / rachats de sociétés

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

Au cours de l'exercice 2024, les sociétés suivantes ont fait l'objet d'une création :

- SNC ART
- SCCV HARMONIE
- SCCV INDIGO
- SCCV LOIRE

La société a également acquis 80% du capital social de la société TERRASSES VAUBAN.

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

4) Bail de sous-location avec la SCI Stradim Siège

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

La charge de loyer constatée au titre de l'exercice 2024 s'élève à 2 400 € HT.

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

5) Contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission

Votre conseil d'administration du 29 décembre 1994 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société Espace Promotion, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit correspondant, comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2024 s'élève à 1 573 320 € HT.

Votre conseil d'administration du 29 septembre 1995 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société Espace Foncier, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit correspondant, comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2024 s'élève à 30 450 € HT.

Votre conseil d'administration du 18 janvier 1996 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société Espace Maison, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit correspondant, comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2024 s'élève à 45 675 € HT.

Votre conseil d'administration du 1^{er} juillet 1998 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société Habitat Service Promotion, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit correspondant, comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2024 s'élève à 76 125 € HT.

Votre conseil d'administration du 30 juin 2000 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société MC BAT, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit correspondant, comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2024 s'élève à 45 675 € HT.

Votre conseil d'administration du 1^{er} juillet 2002 a autorisé la signature d'un contrat d'assistance générale d'animation et d'accompagnement de mission avec la société Habitat Service, modifié par des avenants autorisés par vos conseils d'administration du 24 février 2006 et du 17 décembre 2007. Le produit correspondant, comptabilisé dans les comptes clos au 31 décembre 2024 s'élève à 218 225 € HT.

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

- Président de la société Espace Promotion,
- Président de la société Espace Foncier,

- Président de la société Espace Maison,
- Président de la société Habitat Service Promotion,
- Président de la société MC Bat,
- Président de la société Habitat Service.

Schiltigheim, le 25 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

Hans & Associés Audit

KPMG S.A.

V . I

Vincent Roeck
Associé

Florent Dissert
Associé