

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 22 juin 2016**

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 31/12/15 a connu une hausse des ventes du Groupe STRADIM. En effet, nous avons enregistré 902 contrats de réservation en 2015 contre 464 contrats en 2014, soit une hausse de 94 %.

Le Groupe STRADIM a su saisir l'opportunité de réaliser une opération de grande envergure sise Avenue de Colmar à Strasbourg portée par la SCI LA GRANDE ALLEE et cofinancée à 51 % par le Groupe Kaufman & Broad. Ladite opération représente 500 lots et s'est très bien commercialisée, permettant d'atteindre un niveau des ventes très élevé, à savoir 15 % au titre de l'habitation principale, 85 % au titre de l'investissement, tout inclus ; soit, hors social, 18 % au titre de l'habitation principale, 82 % de l'investissement.

Au niveau national, au 4^{ème} trimestre 2015, une nouvelle hausse des ventes (+ 7,8 % au 4^{ème} trimestre 2015) est enregistrée avec un total de 39 438 logements réservés. Cette évolution s'inscrit dans la continuité des trimestres précédents mais marque un sensible ralentissement dû à un effet base (le 4^{ème} trimestre 2014 avait été le trimestre de la reprise de l'investissement locatif, grâce à la mise en œuvre du dispositif Pinel). L'activité commerciale est toujours portée par les ventes aux investisseurs (53% des ventes) alors que les ventes en accession ont été dans l'attente du nouveau PTZ entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016 (- 11,2 % sur le 4^{ème} trimestre).

(Observatoire de la FPI du logement neuf – les chiffres du logement neuf – Bilan 2015).

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 31.12.2015 de 1 589 k€ contre 1 627 k€ au 31.12.2014, 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 2015	Montant des prestations 2014
ESPACE PROMOTION	1 040 130 €	1 218 603 €
ESPACE FONCIER	16 380 €	12 435 €
ESPACE MAISON	81 900 €	49 740 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	77 805 €	74 610 €
ESPACE TRANSACTIONS	8 190 €	8 290 €
HABITAT SERVICE	241 605 €	194 815 €
MC BAT	122 850 €	66 320 €
TOTAL	1 588 860 €	1 624 840 €

Le résultat s'élève à 1 554 k€ contre 802 k€ au 31.12.2014 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° 724)

D'octobre à décembre 2015, le nombre de logements autorisés à la construction en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables augmente en France de 4,5% par rapport aux trois mois précédents.

Les autorisations à construire des logements individuels diminuent de 2,5 %, celles des logements collectifs (y compris en résidences) augmentent de 9,5 %.

Sur la même période, le nombre de logements mis en chantier diminue de 4,3%. Les mises en chantier de logements collectifs (y compris en résidences) diminuent de 4,3%.

Le taux d'annulation des logements collectifs autorisés à être construits s'établit à 20,1% encore supérieur à sa moyenne de longue période (19,2%).

Sur l'ensemble de l'année 2015, le nombre de logements autorisés à la construction (383 100 unités) augmente de 1,8% par rapport à l'an passé.

Résultats régionaux : fin 2015, sept régions de France métropolitaine voient leur nombre de logements autorisés baisser par rapport à 2014. C'est le cas notamment en Alsace, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Languedoc-Roussillon, Lorraine, Picardie et Rhône-Alpes.

Au quatrième trimestre 2015, la majorité des régions suivent la tendance nationale à savoir une hausse à la fois des réservations et des mises en vente. Seules les régions d'Auvergne-Rhône-Alpes, Bretagne et Languedoc-Midi-Pyrénées voient leurs mises en vente diminuer ce trimestre.

Les réservations en Bourgogne-Franche-Comté sont en baisse ce trimestre et celles du Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées stagnent.

L'encours des logements neufs proposés à la vente diminue sensiblement dans toutes les régions sauf en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en Centre-Val de Loire et en Ile-de-France.

2.2.2) Commercialisation des logements neufs au niveau national

Au quatrième trimestre 2015, 26 800 logements neufs ont été réservés, soit 8,1% de plus qu'au 4^{ème} trimestre 2014. Dans le même temps, les mises en vente sont en hausse de 8,2 % et confirment ainsi une reprise de l'offre nouvelle en 2015. L'encours des logements proposés à la vente se réduit à 99 300 logements en fin de trimestre (- 6,1 % par rapport au quatrième trimestre 2014).

La vente des appartements (données nationales, issues de la revue n°730 du Commissariat général au développement durable) :

	Année 2015	Année 2014	Evolution entre 2014/2015
Ventes	94 301	78 558	+ 15 743
1 pièce	10 104	7 827	+ 2 277
2 pièces	35 538	29 319	+ 6 219
3 pièces	35 332	29 590	+ 5 742
4 pièces ou plus	13 327	11 822	+ 1 505

2.2.3) Activités du Groupe STRADIM

Le Groupe STRADIM a, par acte notarié, vendu 798 appartements. Le Groupe a enregistré, annulations déduites, 902 contrats de réservation d'appartements en 2015 contre 464 en 2014. Le taux d'annulation est de 16 % en 2015 (contre 19% en 2014), ce qui correspond à 166 lots en 2015 contre 109 lots en 2014.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

Groupe STRADIM	Appartements	Maisons	Terrains	Total
Ventes actées 2014	378		2	380
Ventes actées 2015	798		2	800
Variation 14/15	+ 420		0	+ 420

Contrats de réservation du Groupe STRADIM par typologie de lot

Type de lot	Année 2015	Année 2014	Variation 14/15 en nombre de lots
studio	173	32	141
1 pièce	44	16	28
2 pièces	342	190	152
3 pièces	262	172	90
4 pièces	59	42	17
5 pièces	8	3	5
6 pièces	0	0	0
Maison	6	5	1
local commercial	6	3	3
Crèche	2	1	1
Total	902	464	438

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 2015	EXERCICE 2014	EXERCICE 2013	EXERCICE 2012 Abandons et subventions perdus
ESPACE FONCIER		180 000 €	250 000 €	332 000 €
SCI 12 AV.DES VOSGES	459 €	535 €	530 €	520 €
MC BAT		467 000 €	2 000 €	
ESPACE TRANSACTIONS			0	
ESPACE PROMOTION		60 000 €	0	
ESPACE MAISON		35 000 €		76 500 €
HABITATSERVICE PROMOTION		553 000 €	0	
TOTAUX :	459 €	1 295 535€	252 530 €	409 020 €

Les abandons de créances et subventions avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans s'élèvent à 1 548 524 €.

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 409 020 €.

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 2015 et jusqu'au 02/03/2016 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

Date de cotation	Valeur du titre	Nombre d'actions
10/03/2015	3,52 €	3 439 760
01/07/2015	3,30 €	3 439 760
29/12/2015	3,94 €	3 439 760
02/03/2016	4,10 €	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 73 134 k€ contre 62 799 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de 12 mois, soit une hausse de 16,5 %.

La valeur ajoutée de l'exercice 2015 s'élève à 11 213 k€ contre 9 405 k€ au 31.12.2014 et représente 15,3 % du chiffre d'affaires, soit une hausse de 0.3 points par rapport à l'exercice précédent.

Par ailleurs, les stocks ont été dépréciés au 31.12.2015 à hauteur de 1 957 k€ contre 2 381 k€ au 31.12.2014. Le résultat financier passe de - 118 k€ à 41 k€.

Ainsi, le résultat net du Groupe passe de 629 k€ à 1 262 k€.

Le résultat par action passe de 0,18 € à 0,37 € 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 30 855 k€ contre 39 260 k€ en 2014.

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

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

	Année 2015	Année 2014	Année 2013	Variation 2014 / 2015	Var en % 2014 / 2015
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	69 301	61 609	77 498	7 692	12,49%
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	691	313	638	378	
VENTES DE TERRAINS A BATIR	51	63	93	-12	
PRESTATIONS DE SERVICES	3 091	814	935	2 277	
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	73 134	62 799	79 164	10 335	16,46%

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

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

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

3.2) Activités des filiales (en k€) :

	Exercice 2014		Exercice 2015			
	Chiffre d'affaires	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat après impôt	Effectif
ESPACE PROMOTION	7 264	7 802	178	-103	0	42
ESPACE MAISON	704	660	49	-3	11	6
ESPACE TRANSACTIONS	132	128	7	-5	0	1
ESPACE FONCIER	837	1 808	18	9	11	0
ESPACE PARTICIPATIONS	0	0	-430	490	52	0
H.S.P	2 129	2 145	91	-19	4	27
HABITAT SERVICE	1 387	1 382	-7	39	32	11
HABITAT SERVICE GESTION	307	366	35	-1	25	4
MC BAT	354	856	88	12	6	6
GRAND NOBLE	0	0	12	19	20	0

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 11 sociétés commerciales consolidées et de 107 sociétés supports de programmes de construction vente et de gestion, dont 112 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 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 2015 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 développée tout au long de l'année 2015. 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 a été renforcée début 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.

SARL GRAND NOBLE

Cette filiale a achevé son programme à Blagnac, opération ayant connu un grand succès commercial. Il reste néanmoins des stationnements à vendre.

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 CREEES EN 2015

- SCI LE BELVEDERE
- SNC 4GH : Cette société a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation (TUP) en date du 10 décembre 2015 dans les comptes de la société ESPACE PARTICIPATIONS.

3.4) Eléments sociaux du Groupe :

	au 31/12/2015	au 31/12/2014
Charges de personnel	8 791	8 448
Salaires et traitements	6 168	5 957
Charges sociales	2 623	2 491
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	99	95
dont cadres	19	18
Répartition des effectifs par zone		
Alsace	70	66
Ile de France	17	18
Midi Pyrénées	5	4
Pays de Loire	7	7

3.5) Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Globalement, au niveau national, l'année 2015 aura été celle du retour des ménages investisseurs vers la pierre (+43,8 %), alors que l'accession aura légèrement reculé (- 1,7% par rapport à 2014) et que les ventes en bloc, malgré le rattrapage de fin d'année, n'auront augmenté sur un an que de +3,7. Au total, les ventes auront atteint le chiffre de 122 781, en nette croissance par rapport à 2014 (+13,6%) mais inférieur aux 134 520 ventes enregistrées en 2010.

Par ailleurs, bien qu'en progression, l'offre nouvelle de logements ne se développe pas au rythme de la demande. Le marché demeure fragile pour nous, professionnels : les difficultés, qui pèsent sur les délais de réalisation restent nombreuses et la reprise de l'accession n'est pas encore au rendez-vous.

Nous démarrerons néanmoins au cours de l'année 2016 des grandes opérations de construction de logements dans l'agglomération strasbourgeoise - SCCV SCHILLIK et SCI LA HOUBLONNIERE à SCHILTGHEIM -, -SCI CHANOINE ET SCI LES BRASSEURS à La Robertsau-.

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 2016 avoisinant les 830 lots.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, de livrer environ 540 lots en 2016 contre 458 en 2015, totalisant environ 26 750. m² contre 23 958 m² en 2015.

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'Equipement).

Construction de logements – résultats à fin décembre 2015 : Nombre de logements par région (cumul des douze derniers mois)

	Autorisés			Commencés		
	ensemble des logements		Variation	ensemble des logements		Variation
	2015	2014	en % (1)	2015	2014	en % (2)
France entière	383 100	381 075	1,8	351 800	297 532	0,3
France métropolitaine	367 600	362 485	2,3	338 000	286 043	0,4
Alsace	10 500	13 705	-20,9	10 600	8 717	4,2
Aquitaine	28 800	26 721	10,1	25 200	24 315	-3,1
Auvergne	5 800	5 175	10,5	5 400	4 441	-1,5
Basse-Normandie	6 700	6 998	-1,5	5 600	5 812	-8,2
Bourgogne	4 900	6 226	-2,4	4 800	4 239	-4,8
Bretagne	19 400	17 799	10,4	19 500	15 994	5,1
Centre-Val de Loire	10 300	10 017	6,0	9 600	9 055	-4,9
Champagne Ardenne	3 900	4 330	-8,7	4 000	3 310	-7,7
Corse	8 800	3 794	137,4	3 000	3 112	-17,6
Franche Comté	4 300	4 763	-12,8	4 100	3 309	-1,3
Haute Normandie	8 700	7 826	10,7	7 900	4 369	-5,7
Ile de France	69 400	63 491	8,0	64 200	47 265	15,1
Languedoc Roussillon	19 100	21 892	-13,6	19 500	16 170	-0,2
Limousin	2 100	1 985	5,3	1 800	1 749	-11,5
Lorraine	7 200	8 384	-11,4	7 000	6 760	-10,5
Midi Pyrénées	21 800	22 340	0,9	20 000	16 196	4,5
Nord-Pas-de-Calais	14 900	16 562	-4,3	14 200	14 228	-10,8
Pays de la Loire	23 700	22 111	7,5	23 100	21 023	7,6
Picardie	6 200	7 697	-13,1	6 500	5 897	5,3
Poitou Charente	8 300	8 843	-3,4	7 700	8 572	-12,5
Provence Alpes Côte d'Azur	39 300	33 540	12,4	31 500	25 325	-1,6
Rhône-Alpes	43 700	49 286	-10,0	42 800	33 185	-6,7
Drom (2)	15 500	18 590	-9,2	13 800	11 489	-1,8
(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 2015						

3.6) Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2015

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^{er} janvier 2015 et clos au 31 décembre 2015 a une durée de 12 mois.

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2015 s'élève à 1 554 K€ contre 802 K€ au 31/12/14.

La variation du résultat de + 752 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

	Année 2015	Année 2014	Variation 14/15
Légère baisse du chiffre d'affaires	1 589 k€	1 627 k€	-38 k€
Autres produits d'exploitation	0 k€	33 k€	-33 k€
Variation des charges d'exploitation :	1 333 k€	1 332 k€	-1 k€
Hausse des Autres achats et charges externes	-306 k€	-285 k€	-21 k€
Baisse des Impôts et taxes	-36 k€	-56 k€	+20 k€
Résultat financier : baisse des résultats positifs remontés par les SCI/SNC	1 515 k€	2 030 k€	-515 k€
Résultat exceptionnel :	+163k€	-1 357 k€	+1 520 k€
Restitution des subventions	+160 k€	-1 360 k€	+1 520 k€
Variation de l'impôt sur les sociétés	378 k€	199 k€	-179 k€
Total			+754 k€

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management, s'élève à 1 589 k€

Le total des produits d'exploitation se monte à	1 588 863 €
Le résultat financier s'élève à	1 514 302 €
Le résultat exceptionnel s'élève à	162 655 €
<i>et tient compte d'un reversement d'abandons consentis à 2 filiales à hauteur de 160 k€</i>	
Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à	378 315 €
Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de	1 554 215 €

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

	Au 31/12/15	Au 31/12/14	Au 31/12/13
Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)	1 469 k€	1 330 k€	1 360 k€
Capitaux propres (B)	18 257 k€	17 016 k€	16 905 k€
Taux d'endettement bancaire (A/B)	8,05%	7,82%	8,04%
Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation)	16 675 k€	13 936 k€	13 412 k€

4.2) Proposition d'affectation du résultat

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 1 554 214 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	1 554 214,93 €
Autres réserves	10 102 305,93 €
Soit un bénéfice distribuable de	11 656 520,86 €
Affectation au poste « Autres réserves »	11 106 159,26 €
A titre de dividendes aux actionnaires	550 361,60 €

Soit 0,16 € pour chacune des 3 439 760 actions composant le capital social.

La mise en paiement des dividendes interviendra le 29 août 2016.

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	
31/12/2015	0,16 €	Néant	Néant
31/12/2014	0,09 €	Néant	Néant
31/12/2013	0,20 €	Néant	Néant
31/12/2012	0,30 €	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) AUGMENTATION DE CAPITAL - PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Nous vous rappelons qu'en application des dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, lorsque le rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire annuelle fait apparaître que les actions détenues collectivement par les salariés représentent moins de 3% du capital social, le Conseil d'administration doit convoquer une assemblée générale extraordinaire à l'effet de lui soumettre une résolution tendant à procéder à une augmentation de capital réservée aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise.

Il est rappelé que cette consultation de l'assemblée générale extraordinaire doit être renouvelée tous les trois ans, conformément aux dispositions légales, aussi longtemps que la participation au capital des salariés restera inférieure à 3 %.

Nous vous informons que les actionnaires n'ont pas été consultés relativement à une augmentation de capital réservée aux salariés depuis 3 ans et que la participation collective des salariés est inférieure au seuil légal.

En conséquence, votre Conseil d'administration vous soumet une résolution à l'effet de décider une augmentation de capital réservée aux salariés de la Société adhérents du Plan d'épargne d'entreprise.

Nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration tous pouvoirs, conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce, afin qu'il procède, en une ou plusieurs fois, dans les conditions prévues à l'article L.443-5 du Code du travail, à une augmentation du capital social en numéraire d'un montant maximum de 50.000 € réservée aux salariés de la Société adhérant au plan d'épargne d'entreprise.

La présente autorisation serait consentie pour une durée de 1 an à compter de la décision de l'Assemblée.

Le prix de souscription des actions sera fixé conformément aux dispositions de l'article L.443-5 du Code du travail.

Nous vous demandons également de déléguer à votre Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de :

- fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires d'actions nouvelles ;
- fixer le délai accordé aux souscripteurs pour la libération des actions nouvelles ;
- déterminer si les souscriptions aux actions nouvelles devront être réalisées directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement ;
- d'arrêter le prix de souscription des actions nouvelles ;
- dans la limite du montant maximum de 50.000 € ci-dessus, de décider de la durée de la période de souscription, de la date de jouissance des actions nouvelles, et plus généralement de l'ensemble des modalités de chaque émission ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ;
- procéder aux formalités consécutives et apporter aux statuts les modifications corrélatives ;
- et d'une façon générale, prendre toutes mesures pour la réalisation des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

Il sera également demandé à l'Assemblée Générale extraordinaire de décider la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre au profit des adhérents du plan d'épargne entreprise de la société.

Vous entendrez également la lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux comptes relatif à la suppression du droit préférentiel de souscription, ainsi que sur les modalités de fixation du prix d'émission et le montant de celui-ci.

Ce projet de résolution vous est toutefois présenté uniquement pour se conformer aux dispositions légales et nous vous précisons que votre Conseil d'administration a désapprouvé ce projet. En conséquence, nous vous invitons à voter contre cette résolution.

6) FACTEURS DE RISQUES

6.1) 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.

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

6.2.1) 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.

6.2.2) 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.

6.2.3) 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.

6.2.4) 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.

6.2.5) 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.

6.2.6) 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 31.12.2015 :

Date de clôture	Intragroupe	Echues au 31/12	Echéance à 30 jours	Cas particuliers (1)	Total
31/12/2014	3 k€	3 k€	30 k€	0 k€	36 k€
31/12/2015	Néant	17 k€	18 k€	Néant	35 k€

* Dettes fournisseurs selon les comptes consolidés du Groupe STRADIM Espace Finances au 31.12.2015 :

Année	Echues au 31/12	Echéance à 30 jours	Echéance à 60 jours	Cas particuliers (1)	Total
2014	3 608 k€	6 720 k€	3 250 k€	23 880 k€	37 458 k€
2015	3 436 k€	3 886 k€	4 041 k€	24 288 k€	35 651 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.

7) 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.

8) ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

8.1.1) Actionnaires détenant plus de 5% du capital et/ou des droits de vote

	Au 04/01/2016			
	Nombre D'actions	% du capital	Nb droits de vote hors porteur	% droits de vote
HAGENBACH Rémi	2 470 320	71,82 %	4 940 640	83,28 %
EBEL Francis	279 580	8,13 %	559 160	9,43 %
Nbre d'actions formant le capital	3 439 760		5 932 360	

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 2015.

8.1.2) 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 2015.

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

8.2.1) 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				

8.3) 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 2016 :

Pour l'ensemble de ces sociétés, l'objet social est réalisé au 31 décembre 2015, 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 2016, une fois tous les lots vendus et les éventuels litiges réglés et après récupération des crédits de TVA :

SARL GRAND NOBLE	SCI MOULIN
SCI AUX QUATRE VENTS	SCI NEUVE
SCI BOCAGE	SCI ODYSSEE
SCI CHARME	SCI PRAIRIE
SCI CHENAIE	SCI PRIEURE
SCI DU CENTRE	SCI RIVES DE LA MODER
SCI DU MAINE	SCI SCHLOSSMATT
SCI EHN	SCI SQUARE DU CHATEAU
SCI GRES DES VOSGES	SCI TOUR
SCI LES JARDINS	SCI VILLA DU SQUARE
SCI LILAS	SCI VILLA DU SUD
SCI LITRE	SNC COUR DE L'EMPEREUR
SCI MADELEINE	SNC LA FORET
SCI MICHELET	

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

SCI 12 AVENUE DES VOSGES	SCI MEDICIS
SCI ALLEES VERTES	SCI PALAIS
SCI ALLIES	SCI POTIERS
SCI CLAIRIERE	SCI ROYAL
SCI FONTAINE	SCI TARN
SCI LAC	SCI VERGERS
SCI LES DAMES	SCI LES MUSICIENS
SCI LES JARDINS DE L'ORANGERIE	SCI LES REMPARTS
SCI LA HOUBLONNIERE	

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	Fondations	Non commercialisé Non commercialisé 2ème trimestre 2016
LES VILLAS ECO LAUTER SCHEIBENHARD ESPACE FONCIER LES DEUX RIVES LES DEUX RIVES LES VILLAS ECO LAUTER	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 Livré Livré 8 - 9 - 10 - 11 - 23-24 -25 maisons livrées 12 : Carrelage 13 et 18 : Mise hors eau 31-32 33-34 : Livrées / 35-36 : Plâtrerie	4ème trimestre 2015 30/06/2017 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 Livré Livré Livré n°6, 7 et 8 livrées n°9 témoin Achèvement immeuble n°1 Achèvement chape n°5 Carrelage	4ème trimestre 2011 4ème trimestre 2012 4ème trimestre 2012 1er trimestre 2014 1er trimestre 2015 2ème trimestre 2014 1er trimestre 2014 2ème trimestre 2015
LE CLOS DU ROY LE DOMAINE DES TROIS RIVIERES SAINT LOUIS LE CLOS DU ROY SCI LES LYS LE DOMAINE DES TROIS RIVIERES	A : 38 logements B : 34 logements C : 8 logements D : 8 logements	Fondations Livré Livré	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	4ème trimestre 2015 2ème trimestre 2014 2ème trimestre 2014 2ème trimestre 2017 Non commercialisé
RESIDENCE LA RENAISSANCE SOUFFELWEYERSHEIM	B1 : 13 logements B2 : 14 logements B3 : 18 logements B4 : 18 logements	Livré Livré Livré Livré	Vente en bloc Vente en bloc 1er trimestre 2015 1er trimestre 2015

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
SCI LA SOURCE WEST SIDE BAT 6 L'AMPHI LES JARDINS D'EUROPE VILLA EUROPA STRASBOURG SCI LA MONTAGNE VERTE	B5 : 18 logements B6 : 18 logements A : 48 studios A : 26 logements B : 26 logements C : 16 logements D : 26 logements	Fondations Dalle haute RDC non commercialisé Livré Livré Livré	31/03/2017 31/03/2017 4ème trimestre 2017 4ème trimestre 2017 2ème trimestre 2015 Vente en bloc Vente en bloc
LE CLOS DES POTIERS HAGUENAU SCI LES CREATEURS	A : 11 logements B : 11 logements	Dalle haute 1er étage Livré	31/12/2016 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	Fondations 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 Carrelage	2ème trimestre 2014 4ème trimestre 2014 2ème trimestre 2015 30/06/2016 30/06/2017 Non commercialisé 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 et 2 commerces F1 : 74 logements F2 : 76 logements I : 17 logements H : 16 logements	Livré Livré Livré Livré Achèvement travaux équipement Achèvement travaux équipement Livré	Vente en bloc 1er trimestre 2015 4ème trimestre 2015 Non commercialisé Vente en bloc 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 Achèvement travaux équipement PC obtenu et prorogé	2ème trimestre 2014 4ème trimestre 2014 1er trimestre 2016 2ème trimestre 2017
EVIDENCE BRUMATH SCI DE LA BASSE ALSACE	A : 13 logements B : 14 logements	Livré Livré	1er trimestre 2016 4ème trimestre 2015
QUATTRO VERDE BRUMATH SCI DU CANAL	A : 9 logements B : 10 logements C : 11 logements D : 08 logements	Fondations Achèvement terrassement Achèvement terrassement	31/12/2016 30/06/2017 31/12/2017 Non commercialisé

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	31/03/2016
Le Victoire Résidence du Vignoble OBERNAI SCI LA COLLINE	A : 7 logements B : 7 logements C : 4 logements D : 5 logements	Mise hors eau 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	Terrassement achevé Livré	30/06/2017 30/09/2016
BELLE RIVE BISCHHEIM BERGES DU CANAL	A : 25 logements B : 24 logements C : 19 logements	Finitions en cours Plâtrerie	4ème trimestre 2015 1er trimestre 2017 4ème trimestre 2016
2ème partie BELLE RIVE SCI L'HORIZON	A : 27 logements	PC obtenu	Non commercialisé
LES TERRASSES DU NEUDORF STRASBOURG SQUARE NEUDORF SQUARE NEUDORF SCI LA GARRIGUE	A : 16 logements B : 18 logements C : 8 logements D : 4 logements E : 19 logements	Plâtrerie Chape Achèvement GO Achèvement GO	Vente en bloc 3ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016 3ème trimestre 2017
URBAN SIDE SCHILTIGHEIM SCI LES TILLEULS URBAN SIDE FACTORY E	A : 20 logements B : 23 logements C : 14 logements D : 23 logements E : 24 logements	Dalle haute 1er étage Achèvement terrassement Achèvement GO	4ème trimestre 2016 2ème trimestre 2017 Non commercialisé 4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2017
LE PARC BEFFROI OBERNAI SNC LE COTEAU	A : 19 logements B : 15 logements	Chape Carrelage	4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016
Ecosphère Ecosphère Domaine de l'Empereur Domaine de l'Empereur HAGUENAU SCI GREEN GARDEN	A : 18 logements B : 23 logements C : 22 logements D : 21 logements	Dalle haute RDC Achèvement Terrassement Dalle haute 1er étage	30/09/2017 30/06/2017 31/12/2016
LES PATURAGES OBERNAI SCI LES PATURAGES	A : 9 logements B : 8 logements C : 7 logements	Plâtrerie Mise hors eau Dalle haute RDC	30/09/2016 31/12/2016 30/03/2017
LE CLOS DU ROY RIXHEIM SNC LES FLEURS	18 logements	Dalle haute RDC	31/03/2017

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: 4 logements TOTAL A : 221 logements	Fondations Fondations Fondations Fondations Fondations Fondations Fondations Fondations Fondations Fondations TOTAL	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 30/06/2017 TOTAL
LA GRANDE ALLEE (détenue à 49%)	B : 28 logements C : 24 logements et commerce D : 45 logements et commerce E : 54 logements F : 45 logements G : 45 logements	Démolition achevée Terrassement en cours Démolition achevée Terrassement en cours Démolition achevée Terrassement en cours Démolition achevée Terrassement en cours non commercialisé	Appartements en intégralité en social cours Appartements en intégralité en social cours Appartements en intégralité en social cours 30/09/2017 30/06/2018 30/06/2018
STRASBOURG SCI LA GRANDE ALLEE			
LES JARDINS DU CENTRE RICHWILLER SNC DU LION	21 logements	PC obtenu	30/06/2017
COTE ROBERTSAU STRASBOURG ROBERTSAU SCI DU CHANOINE	11 logements	PC obtenu	30/06/2017
VILLA FREPPEL OBERNAI SCI LES ECRIVAINS	28 logements	PC obtenu	30/06/2017
VILLA BUSSIÈRE STRASBOURG SCI LES BRASSEURS	7 logements	PC obtenu	30/09/2017

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 Livré Livré	4ème trimestre 2013 31/03/2017 Non commercialisé Vente en bloc Vente en bloc
RIVE DROITE LE MEE SUR SEINE 454 Quai Lallia SNC BELLEVUE	A : 21 logements B : 22 logements C : 9 maisons	Carrelage Carrelage Maison 1 : Mise hors eau	4ème trimestre 2015 2ème trimestre 2016 30/09/2016
L'APARTE TROYES SCI POETE	A : 6 logements B : 4 logements C : 6 logements D : 4 logements	Terrassement Achévé Terrassement Achévé Terrassement Achévé Terrassement Achévé	4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016 4ème trimestre 2016 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	Fondations achevées Carrelage Chape	4ème trimestre 2016 1er trimestre 2016 1er trimestre 2016
L'AVENUE MELUN SCI SAINT ANDRE	A : 17 logements B : 15 logements	Démolition	3ème trimestre 2016 30/09/2017
L'OPALE MELUN SCI THIBAUT	52 logements	PC obtenu	2ème trimestre 2017
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 Livré Livré	4ème trimestre 2013 31/03/2017 Non commercialisé Vente en bloc Vente en bloc

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 : 18 logements	Livré Livré Fondations achevées	4ème trimestre 2015 4ème trimestre 2015 4ème trimestre 2016
LES TERRASSES SAINTE BLANCHE TOULOUSE SCI LA VIOLETTE	16 logements	Démolition en cours	31/03/2017
LE CLOS DU PETIT BARRY Rue du Petit Barry 31 270 CUGNAUX SCI CHÂTEAU DU MIDI	28 logements	PC obtenu	30/06/2017
CŒUR DE VILLE 34 Allée du Commingues COLOMIERS SCI PINSAGUEL	19 logements	PC obtenu	31/12/2017
LES JARDINS DE BELLEVUE 35 B-37 rue Caubère TOULOUSE SCI BUZET	29 logements	PC obtenu	30/06/2017

4.4 Filiales région Nantes

Participations	Nombre Logts / Loc. prof.	Avancement des travaux	Date Achèvement travaux
LES PORTES DE L'ILE FROMENTINE SCI FROMENTINE	A : 13 logements B : 15 logements	Vente terrain et PC Livré	Vente en bloc 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 2 commerces	Livré Livré	3ème trimestre 2013 2ème trimestre 2014
LES TERRASSES DU BOURG BOUGUENAI SCI DE L'OCEAN	A : 18 logements B : 14 logements	Travaux chape Fondations achevées	30/06/2016 30/06/2017
CAP SUD REZE SCI LE MANOIR	13 logements	Livré	31/03/2016
LES VILLAS DU CENTRE SAINT JULIEN DE CONCELLES SCI DE L'ARCHE	A : 11 logements B : 12 logements	PC obtenu PCM obtenu	31/03/2017 30/06/2017
DOLCE VITA ST BREVIN SCI PARC VENDOME	23 logements	Fondations achevées	31/03/2017
LE TRANSAT ST BREVIN SCI DES SABLES	12 logements	PC obtenu	31/12/2017
LE CLOS SAINT JEAN LE LOROUX BOTTEREAU SCI LES COLIBRIS	18 Logements	PC obtenu	

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 31/12/2015	Exercice clos le 31/12/2014	Exercice clos le 31/12/2013	Exercice clos le 31/12/2012	Exercice clos le 31/12/2011
1° Capital en fin d'exercice					
Capital social	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	3 000 000
Nombre des actions :	3 439 760	3 439 760	3 439 760	3 439 760	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					
2° Opération et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 588 860	1 626 584	1 571 240	1 568 543	1 442 630
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	1 994 993	1 030 801	2 244 054	3 815 437	3 646 137
Impôts sur les bénéfices	378 315	198 507	684 689	1 369 684	1 368 573
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 554 214	801 701	1 805 773	2 302 081	2 638 654
Résultat distribué	550 362	309 578	687 952	1 031 928	1 031 928
3° Résultats par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,47	0,24	0,45	0,71	1,32
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,45	0,23	0,52	0,67	1,53
Dividende attribué à chaque action	0,16	0,09	0,20	0,30	0,60
4° Effectif					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	742 000	742 000	686 000	644 000	532 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	205 028	205 862	195 417	185 588	160 155

Tableau des Filiales et Participations
STRADIM ESPACE FINANCES SA

ANNEXE 3 (3/3)

Période du 01/01/15 au 31/12/15

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					
A	RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%									
SCI LES TROIS SOMMETS	2 000		99,00%	1 980	1 980	574 320	-16 584	41 511		49 733
SCI LES VERGERS	2 000		99,00%	1 980	1 980		-723			-4 871
SCI L'ESTUAIRE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-99 042	60 286		-1 161
SCI L'ORCHIDEE	2 000		99,00%	1 980	1 980	784	-18 862	293 521	1 300 000	-6 954
SCI LOUISIANE	1 524		99,00%	1 509	1 509	8 085	4 841	13 618		4 962
SCI MEDICIS	2 000		99,00%	1 980	1 980		23 269			94 479
SCI MICHELET	2 000		99,00%	1 980	1 980		27 873			41 124
SCI NEUVE	2 000		99,00%	1 980	1 980		50 740			33 534
SCI NOUVEAU MONDE	2 000		99,00%	1 980	1 980	631 320	-116 853	814 390	1 308 000	-60 329
SCI ODYSSEE	1 524		99,00%	1 509	1 509		-2 147			-1 305
SCI PARC VENDOME	2 000		99,00%	1 980	1 980	261 098	-1 865	320 383		12 771
SCI PINSAGUEL	2 000		99,00%	1 980	1 980		37 397			54 987
SCI PLEIN CIEL	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 297 962	123 757	689 493		-27 943
SCI POETE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-24 301	309 865	500 000	-23 686
SCI RIVES DE LA MODER	2 000		99,00%	1 980	1 980	7 075	111 516			37 636
SCI ROYAL	2 000		99,00%	1 980	1 980	16 757	-78 370			49 369
SCI SAINT ANDRE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-28 609	552 410	500 000	-21 991
SCI SCHLOSSMATT	2 000		99,00%	1 980	1 980		13 129			3 220
SCI SQUARE CHÂTEAU	1 524		99,00%	1 509	1 509	316 723	32 747			-794
SCI STRADIM SIEGE	2 000		95,00%	1 900	1 900	373 887	6 998	345 932		-279
SCI THIBAUT	2 000		99,00%	1 980	1 980		-32 681	652 025		38 325
SCI TROYES SIEGE	2 000		99,00%	1 980	1 980	121 618	28 034	32 979		31 773
SCI VILLA DU SQUARE	1 524		99,00%	1 509	1 509		4 024			30 559
SCI VILLA DU SUD	2 000		99,00%	1 980	1 980	81 107	50 039			63 077
SCI VOSGES	2 000		99,00%	1 980	1 980	1 043 011	95 025	86 414		54 414
SNC BELLEVUE	2 000		99,00%	1 980	1 980	3 059 449	-48 534	715 260	1 400 000	-32 866
SNC COUR DE L'EMPEREUR	1 524		99,00%	1 509	1 509		-421	349		14 667
SNC DU LION	2 000		99,00%	1 980	1 980		-20 898	205 347		30 369
SNC FROMENTINE	2 000		99,00%	1 980	1 980	80 358	-7 226	1 850		-60 628
SNC GRES DES VOSGES	2 000	-425 000	99,00%	1 980	1 980	7 836	427 190			458 840
SNC JOFFRE	2 000	-44 000	99,00%	1 980	1 980	1 077 156	54 321		1 425 000	236 905
SNC LA CLAIRIERE	2 000		99,00%	1 980	1 980	12 613	4 800			6 530
SNC LE COTEAU	1 524	-173 000	99,00%	1 509	1 509	2 712 968	187 126	305 104		179 026
SNC LES CHASSEURS	2 000	-65 000	99,00%	1 980	1 980	1 560 173	65 661			134 932
SNC LES FLEURS	2 000		99,00%	1 980	1 980	25 291	-49 494	358 357	1 625 000	-8 555
SNC LES PORTES DE TROYES	2 000	-76 000	99,00%	1 980	1 980	376 903	76 071			197 432
SNC LES POTIERS	2 000	-25 000	99,00%	1 980	1 980	3 133	25 084			31 017
SNC REMPARTS	2 000		99,00%	1 980	1 980		5 456			120 728
SNC VILLAGE	2 000		99,00%	1 980	1 980		-41 402	108 683		-19 578
B	RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES PARTICIPATIONS DETENUES DE 10% à 50%									
SCI LA GRANDE ALLEE	2 000		49,00%	980	980	2 995 495	-50 344			-2 860