

**STRADIM - ESPACE FINANCES SA**  
**Société Anonyme au capital de 12.000.000 €**  
**Siège social : Aéroport de Strasbourg, 3 rue Pégase, 67960 ENTZHEIM**  
**Téléphone : 03.88.15.40.60. – Télécopie : 03.88.15.90.60.**  
**353 683 469 R.C.S. STRASBOURG**  
**INSEE n° 353 683 469 00038**

**Rapport de gestion du Conseil d'Administration à  
L'Assemblée Générale Ordinaire  
du 30 juin 2020**

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

**1) FAITS MARQUANTS**

L'exercice clos le 31/12/19 a connu, à nouveau, une année relativement soutenue au niveau des ventes du Groupe STRADIM. Nous avons enregistré 861 contrats de réservation en 2019 contre 643 contrats en 2018.

Tendances du secteur d'activité au niveau national :

En effet, 2019 a été marquée par un déséquilibre entre une demande en légère baisse mais toujours soutenue (près de 160 000 logements vendus par les promoteurs, -3,3 % par rapport à 2018) et une offre en net déclin. Les mises en vente ont diminué de 14,2 %, après cinq ans de hausse continue.

Les raisons de cette baisse sont connues : moins de permis de construire (-6,7 % sur un an pour les logements collectifs, la légère reprise de fin d'année restant à confirmer), des projets toujours plus longs à faire aboutir, des coûts de travaux trop élevés, un manque de disponibilité des entreprises du bâtiment ou encore les recours de voisinage. La frustration est d'autant plus grande que la demande est au rendez-vous, du côté des particuliers comme des organismes HLM et – fait nouveau - des institutionnels.

Inévitablement, cette tension fait monter les prix : le prix moyen national du logement neuf a augmenté de 4,6 % en 2019. Sur un an, pour un logement de 60 m<sup>2</sup>, cela signifie 9000 € de plus en province, 12 000 € de plus en Ile de France.

Or les promoteurs n'ont aucun intérêt à cette hausse des prix, qui réduit le nombre de clients solvables.

(Observatoire de la FPI du logement neuf – les chiffres du logement neuf 4<sup>ème</sup> Trimestre 2019– Bilan annuel).

## 2) ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE

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

La société exerce, du fait de ses activités de société Holding, les fonctions de gestion, d'animation, de coordination des filiales détenues et ce dans tous les domaines d'activité couverts par les différents métiers liés ou rattachés à l'immobilier.

La société STRADIM ESPACE FINANCES a réalisé un chiffre d'affaires au 31.12.2019 de 1 829 k€ contre 1 864 k€ au 31.12.2018, 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 2019	Montant des prestations 2018
ESPACE PROMOTION	1 523 920 €	1 613 847 €
ESPACE FONCIER	17 720 €	12 363 €
ESPACE MAISON	22 150 €	52 305 €
HABITAT SERVICE PROMOTION	39 870 €	33 285 €
HABITAT SERVICE	97 460 €	109 365 €
MC BAT	35 440 €	42 795 €
<b>TOTAL prestations Groupe</b>	<b>1 736 560 €</b>	<b>1 863 960 €</b>
Refacturations diverses	92 669 €	-
<b>Montant net du CA</b>	<b>1 829 230 €</b>	<b>- 1 863 960 €</b>

Le résultat s'élève à 2 023 k€ contre 2 306 k€ au 31.12.2018 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 STRADIM

Le Groupe STRADIM totalise 861 contrats de réservation d'appartements en 2019 contre 642 en 2018. Le taux d'annulation est de 10 % en 2019 (14% en 2018), ce qui correspond à 89 lots en 2019 contre 103 lots en 2018.

Ventes actées du Groupe par secteur d'activité :

Groupe STRADIM	Appartements	Maisons	Terrains	Total
Ventes actées 2019	544			544
Ventes actées 2018	560			560
<b>Variation 18/19</b>	<b>-16</b>			<b>-16</b>

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

### 2.3) Activités en matière de recherche et de développement

Notre Groupe, de par son activité, n'est pas concerné par les dépenses de recherche et de développement au sens technique du terme.

## 2.4) Opérations exceptionnelles de l'exercice

### 2.4.1) Abandons de créance ou subventions à caractère commercial

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 2019	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 Abandons et subventions perdus
ESPACE FONCIER			106 000 €	
SCI 12 AVENUE DES VOSGES				
MC BAT			185 000 €	5 000 €
ESPACE PROMOTION				
ESPACE MAISON	250 000 €			50 000 €
HABITAT SERVICE PROMOTION		120 000 €		
HABITAT SERVICE				
<b>TOTAUX :</b>	<b>250 000 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>291 000 €</b>	<b>55 000 €</b>

Les abandons de créances et subventions accordés et alloués en 2019 s'élèvent à 250 000 €.

Les retours d'abandons de créances et de subventions constatés en 2019 s'élèvent à 165 282 €

Les abandons de créances et subventions avec clause de retour à meilleure fortune dans un délai de 3 ans s'élèvent ainsi à 661 000 €.

Les abandons de créances et subventions définitivement irrécupérables en raison de l'arrivée à l'échéance de la clause de retour à meilleure fortune sans que celle-ci n'ait été réalisée, et ne produisant plus d'effets s'élèvent à 55 000 €.

## 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 2019 et jusqu'au 10/03/2020 a été la suivante (selon site BOURSORAMA) :

Date de cotation	Valeur du titre	Nombre d'actions
31/12/2018	6,80 €	3 439 760
05/07/2019	7,50 €	3 439 760
31/12/2019	7,00€	3 439 760
10/03/2020	6,60 €	3 439 760

### 3) LE RESULTAT DU GROUPE

#### 3.1) Données consolidées

##### 3.1.1) Résultat

Le chiffre d'affaires consolidé réalisé sur la période de 12 mois se monte à 88 755 k€ contre 75 245 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de 12 mois, soit une hausse de 18 %.

La valeur ajoutée de l'exercice 2019 s'élève à 17 599 k€ contre 14 048 k€ au 31.12.2018 et représente 19,80% du chiffre d'affaires, contre 18,70% en 2018.

Par ailleurs, au 31 décembre 2019 les stocks représentent 125 356 K€ et sont dépréciés à hauteur de 2 862 K€ soit 2.3%. Au 31 décembre 2018 les stocks représentaient 110 898 k€ et étaient dépréciés de 2 300 k€ soit 2.1%.

Le résultat financier passe de -223 k€ à - 123 k€.

Ainsi, le résultat net de l'ensemble consolidé du Groupe passe de 2 410 k€ à 2 720 k€.

Le résultat par action passe de 0,70 € 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<sup>er</sup> janvier 2011, l'assiette foncière des opérations intégrant des obligations de réalisation de logements sociaux destinés à la vente à un bailleur social, fait désormais l'objet d'une décote qui correspond à la décote généralement constatée lors des ventes réalisées par les collectivités locales au profit de bailleurs sociaux. Cette décote est néanmoins plafonnée au taux d'effort constaté entre le prix de vente imposé dans le cadre de la vente des logements sociaux et celui proposé aux acquéreurs du secteur privé.

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

Le taux maximum de la décote applicable aux nouvelles opérations est révisé annuellement en fonction de l'évolution du marché.

Cette méthode permet de traduire la réalité économique des montages imposés par les collectivités locales lors de chaque arrêté des comptes annuels.

- **Estimations comptables**

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

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

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

- **Crédits d'accompagnement**

Les crédits d'accompagnement, à court terme, accordés par les établissements bancaires au titre des opérations de construction, s'élèvent 55 502 k€ (dont 15 764 k€ pour la SCI IROQUOIS) contre 49 052 k€ en 2018.

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

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

	Année 2019	Année 2018	Année 2017	Variation 2018/ 2019	Var en % 2018/ 2019
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>85 923</b>	<b>74 121</b>	<b>82 478</b>	<b>11 802</b>	<b>16%</b>
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	911	100	199	811	
HONORAIRES	1 921	1 024	3 190	897	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>88 755</b>	<b>75 245</b>	<b>85 867</b>	<b>13 510</b>	<b>18%</b>

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

Répartition géographique par zone d'influence Année 2019	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>65 612</b>	<b>7 088</b>	<b>8 620</b>	<b>4 603</b>	<b>85 923</b>
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	685		226		911
HONORAIRES	1 654	36	222	9	1 921
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2018</b>	<b>67 951</b>	<b>7 124</b>	<b>9 068</b>	<b>4 612</b>	<b>88 755</b>

Répartition géographique par zone d'influence Année 2018	Grand Est	Pays de la Loire	Ile de France	Midi - Pyrénées	Totaux
<b>VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS</b>	<b>44 667</b>	<b>8 254</b>	<b>15 986</b>	<b>5 214</b>	<b>74 121</b>
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	100				100
HONORAIRES	719	50	249	6	1 024
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 2018</b>	<b>45 486</b>	<b>8 304</b>	<b>16 235</b>	<b>5 220</b>	<b>75 245</b>

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

	Exercice 2018		Exercice 2019			
	Chiffre d'affaires	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat après impôt	Effectif
ESPACE PROMOTION	9 820	10 991	779	-54	305	47
ESPACE MAISON	707	774	-45	-4	142	8
ESPACE FONCIER	975	1 560	31	4	2	0
ESPACE PARTICIPATIONS	0	0	-7	32	17	0
H.S.P	3 657	3 752	32	-10	6	43
HABITAT SERVICE	1 654	2 143	324	16	237	17
MC BAT	895	1 063	132	6	1	8

Le tableau détaillé des filiales et participations figure en ANNEXE 3

Le Groupe se compose de 8 sociétés commerciales consolidées et de 157 sociétés supports de programmes de construction vente et 4 de gestion, dont 160 ont été consolidées, et une SCI non consolidée car mise en dissolution au 31.12.2017

### **3.2.1) Sociétés Commerciales**

#### SAS ESPACE PROMOTION

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

Depuis 2017 notre agence à Metz commercialise des programmes STRADIM situés à Metz, Nancy et périphérie. L'établissement de la Rue de la Nuée Bleue à Strasbourg a déménagé Avenue de Colmar à Strasbourg.

#### SARL ESPACE FONCIER

Le lotissement ainsi qu'une opération immobilière en cours de réalisation sont les suivants : Scheibenhard (67) et une opération immobilière à Lutzelhouse.

#### SARL ESPACE MAISON

Cette entité commercialise, à ce jour, plusieurs opérations de construction-vente de logements à Toulouse, Blagnac et dans la périphérie de Toulouse.

#### SARL HABITAT SERVICE PROMOTION

Cette filiale constitue le Bureau d'Etudes et le Maître d'œuvre du Groupe STRADIM. De nombreux projets sont à l'étude, ne se concrétisant pas systématiquement. Le volume d'activité est resté important en 2019 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 et en région parisienne. Le nombre d'opérations est encore en forte hausse. L'activité principale de la société a été recentrée sur la vente des opérations de promotion-construction.

#### SARL MC BAT

L'activité de promotion-construction à Nantes a encore connu une année légèrement au ralenti. L'équipe commerciale et administrative est restée stable.

#### SARL ESPACE PARTICIPATIONS

Cette filiale constitue généralement le deuxième associé, largement minoritaire, au sein des sociétés civiles immobilières de construction vente et des sociétés en nom collectif, filialisées au Groupe STRADIM.

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

Dans leur ensemble, les 157 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 rachetés en 2019

SCI UNIVERSITE	SCI ROTONDE
SCI CHALLENGE	SCI EUREKA
SCI AFRIQUE	SCI BOULEAU
SCI ROMAIN	SNC TOURTERELLE
SNC ILL	SNC SALINE
SCI ACADEMIE	SNC CHAPELLE
SNC SOLEIL	SCCV JEAN
SCI VAUBAN	SNC JUIN
SCI TOURNESOL	SCI RUCHE
SCI LORRAINE	

#### ➤ SNC, SCI ou SARL de promotion immobilière liquidées en 2019

SNC DE L'EHN	SCI MAINE
SCI HAUTS TREVOIS	

#### ➤ Société ayant fait l'objet d'une mise dissolution avant le 31/12/2019 et dont la radiation est envisagée en 2020 :

SCI MADELEINE	SCI LES TROIS SOMMETS
SNC LE COTEAU	SNC DE LA BASSE ALSACE
SCI LES ALLIES	SCI DES BOSQUETS
SNC GRES DES VOSGES	

### 3.4) Eléments sociaux du Groupe :

	au 31/12/2019	au 31/12/2018
<b>Charges de personnel</b>	<b>12 367</b>	<b>11 406</b>
Salaires et traitements	8 692	7 923
Charges sociales	3 675	3 483
<b>Effectifs retraités des personnes multi-employeurs</b>	<b>127</b>	<b>117</b>
dont cadres	31	32
<hr/>		
<b>Répartition des effectifs par zone</b>		
Champagne Ardennes - IDF	18	15
Midi Pyrénées	7	8
Pays de Loire	7	8
Alsace Lorraine	95	86

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

En 2020, rien ne permet de penser que les déséquilibres de 2019 vont se résorber. Le cycle « baisse des permis - baisse des mises en chantier - baisse des mises en vente - hausse des prix - baisse des ventes » est installé depuis maintenant plusieurs trimestres. Cependant, notre Groupe a constaté une évolution du nombre de contrats de réservation au cours des deux premiers mois de l'année par rapport à l'an dernier.

Nous prévoyons, en matière de collectifs, un volume de ventes en 2020 avoisinant les 900 lots et nous prévoyons de livrer environ 615 lots en 2020 contre 668 lots en 2019, ces prévisions étant indiquées sous toutes réserves eu égard au contexte actuel suivant.

Nous démarrons l'année 2020 dans un contexte économique particulièrement volatil et incertain en raison du COVID-19. Mais notre priorité est de garantir la santé et la sécurité de nos salariés et de nos clients. Aussi, nous portons une attention particulière à la gestion des risques, en organisant des dispositifs d'informations et de surveillance en temps réel. Tous les moyens ont été mis en place pour le télétravail et assurer une continuité de l'activité et des différents services.

De nombreux chantiers sont néanmoins à l'arrêt en attente de pouvoir reprendre une activité dans le respect des normes de sécurité. Les dates de signatures notariées sont reportées mais nous essayons d'organiser avec certains notaires des signatures dématérialisées à distance. Nous avons également rajouté, au titre des causes légitimes de report du délai de livraison, la pandémie dans nos matrices de contrats préliminaires et de VEFA.

Dans les circonstances actuelles liées au COVID-19, le Groupe s'attend pour le premier semestre 2020 à un impact négatif sur la croissance de son activité à cause des mesures de confinement. Il reste difficile d'évaluer de manière précise la durée et l'impact du COVID-19 mais nous restons particulièrement vigilants et suivons quotidiennement l'évolution de la situation.

### 3.6) Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice, soit le 31 décembre 2019

Aucun évènement important n'est intervenu entre la date de clôture et la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'Administration **excepté la mention figurant au point 3.5**

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

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

L'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et clos au 31 décembre 2019 a une durée de 12 mois.

Le résultat net après impôt de l'exercice clos le 31/12/2019 s'élève à 2 024 K€ contre 2 306 K€ au 31/12/18.

La variation du résultat de -282 K€ s'explique principalement par la variation des postes suivants :

	Année 2019	Année 2018	Variation 17/18
Variation du chiffre d'affaires (baisse)	1 829 k€	1863 k€	<b>-35 k€</b>
Autres produits d'exploitation	27 k€	-	<b>+27 k€</b>
Variation des charges d'exploitation :	1 503 k€	1 871 k€	<b>+368 k€</b>
<i>Dont :</i>			
<i>baisse des achats externes (commissions &amp; concours)</i>	-317 k€	-677 k€	+360 k€
<i>Baisse du poste Impôts et taxes</i>	-58 k€	-63k€	+5 k€
<i>Baisse des charges de personnel</i>	-1093 k€	-1095 k€	+2 k€
Variation du résultat financier :	+3 248 k€	+4 042 k€	<b>- 794 k€</b>
<i>Dont :</i>			
<i>Variation nette des dotations aux provisions et reprises</i>	+34 k€	+ 766 k€	-732 k€
<i>Remontées nettes des participations SCI.SNC</i>	+3152 k€	+ 3239 k€	--87 k€
<i>Autres produits financiers et intérêts</i>	+63 k€	+37 k€	+26 k€
Résultat exceptionnel :	-88 k€	-75 k€	<b>-13 k€</b>
<i>Dont :</i>			
<i>Abandons créances et subventions accordés</i>	-250 k€	-120 k€	-130 k€
<i>Restitution des subventions &amp; abandons</i>	165 k€	-	+165 k€
<i>Plus- value cession titres</i>	-	+48 €	-48 k€
Variation de l'impôt sur les sociétés (baisse)	1 490 k€	1 654 k€	<b>+ 164 k€</b>
<b>Total</b>			<b>-282 k€</b>

Le chiffre d'affaires, constitué essentiellement des prestations de management, s'élève à 1 829 k€

Le total des produits d'exploitation se monte à	1 855 894 €
Le total des charges d'exploitation se monte à	-1503 029 €
Le résultat financier s'élève à	3 248 552 €
Le résultat exceptionnel s'élève à	-87 480 €
<i>et tient compte des abandons de créances ainsi que des retours à meilleure fortune générant une charge nette de 85 k€</i>	
Le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à	1 490 102 €
Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice net comptable de	2 023 835 €

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

	Au 31/12/19	Au 31/12/18	Au 31/12/17
Financements obtenus auprès des établissements de crédit (A)	1 616 k€	636 k€	1 035 k€
Capitaux propres (B)	24 417 k€	23 322 k€	21 944 k€
Taux d'endettement bancaire (A/B)	6,62%	2,73%	4,72%
Avances financières nettes se rattachant exclusivement aux opérations intra groupe (hors résultats en instance d'affectation)	24 065 k€	19 779 k€	17 088 k€

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

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice de 2 023 835,48 € que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice	2 023 835,48 €
Autres réserves	9 192 907,37 €
Soit un bénéfice distribuable de	11 216 742,85 €

Affectation au poste « Autres réserves » 11 216 742,85 €

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	
31/12/2019	Néant	Néant	Néant
31/12/2018	0,27 €	Néant	Néant
31/12/2017	0,27 €	Néant	Néant
31/12/2016	0,25 €	Néant	Néant

#### Frais généraux - dépenses somptuaires

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

#### 4.3) Tableau des résultats des cinq derniers exercices

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

## FACTEURS DE RISQUES

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

En tant que Maître d'Ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le Groupe est tenu de respecter la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les documents d'urbanisme locaux élaborés par les communes (POS en vigueur, PLU, ZAC) ; la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007 doit permettre de simplifier les formalités exigées des constructeurs et d'améliorer la sécurité juridique.

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

L'évolution constante, ainsi le passage de la SHON à la surface de plancher pour les permis de construire déposés depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 et l'augmentation de ces règles (d'urbanisme, normes de construction, normes d'environnement, interdictions et restrictions de construire sur des sites classés, règles de délivrance des autorisations de construire, règles de protection des consommateurs) génèrent une complexité grandissante dans le développement des opérations immobilières.

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

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement et 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, mais nos équipes compétentes sont armées pour y faire face.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations peuvent avoir un impact sur l'activité du Groupe, ses résultats et ses perspectives ; en effet, ces derniers sont influencés par les conditions économiques nationales et notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêt, 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, mais notre savoir-faire, notre capacité d'anticipation nous donnent les outils qui nous permettent de pallier les défaillances extérieures.

### **5.2.3) Risques liés au marché foncier**

La poursuite de l'activité du Groupe est liée à la disponibilité de terrains d'une qualité et d'une superficie suffisante pour pouvoir développer des programmes de maisons individuelles ou d'appartements. L'augmentation de la concurrence, la raréfaction des terrains en vente dans des sites pouvant répondre aux normes établies par le Groupe et la mise en application de la loi SRU doivent nous rendre vigilants.

### **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 31.12.2019 :

Factures reçues non réglées à la date de la clôture de l'exercice et dont le terme est échu							
	0 jour	1 à 30 j.	31j à 60j	61j à 90j	91j et plus	Total 1j et p	
<b>TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>							
Nbre de factures concernées		15	3	2	11	31	
Montant total en TTC		44 097	11 245	1 295	8 187	64 824	
% des achats HT		15%	4%	0%	3%	22%	
<b>FACTURES EXCLUES RELATIVES A DES DETTES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES</b>							
Nbre de factures concernées		0	0	0	0	0	
Montant total en TTC							
<b>DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISE</b>							
pour le calcul des intérêts	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						
de retards de paiement	Délais légaux : 30 jours						

### 5.2.7) Créances clients comptes sociaux– factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

Factures émises non réglées à la date de la clôture de l'exercice et dont le terme est échu							
	0 jour	1 à 30 j.	31j à 60j	61j à 90j	91j et plus	Total 1j et p	
<b>TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>							
Nbre de factures concernées			3		13	4	
Montant total en TTC			79 200		272 592	351 792	
Montant total en HT			66 000		227 160	293 160	
% du CA ht			3,61%		12,42%	16,03%	
Nbre de factures concernées							
<b>FACTURES EXCLUES RELATIVES A DES DETTES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES</b>							
Nbre de factures concernées							
Montant total en TTC							
<b>DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISE</b>							
pour le calcul des intérêts	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						
de retards de paiement	Délais légaux : 30 jours						

Les créances clients consolidées ne concernent essentiellement que des créances non exigibles du fait de l'application de la méthode de l'avancement.

### 6) CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE I. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons également d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé. Vos Commissaires aux Comptes ont été informés de ces conventions qu'ils vous relatent dans leur rapport spécial.

## 7) ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

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

	Au 02/01/2020			
	Nombre D'actions	% du capital	Nb droits de vote hors porteur	% droits de vote
<b>Nbre total d'actions formant le capital</b>	<b>3 439 760</b>			
<b>Nombre d'action à droit de vote double (Caceis 2/1/20)</b>	<b>2 953 345</b>		<b>5 902 402</b>	
<b>Dont :</b>				
<b>HAGENBACH Rémi</b>	2 470 320	71,82 %	4 940 640	83.71 %
<b>EBEL Francis</b>	279 580	8,13 %	559 160	9,47 %

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de Commerce, nous vous informons qu'il n'y a pas eu de déclaration de franchissement de seuil au niveau de l'actionariat au titre de l'exercice 2019.

### 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 2019.

## 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 PARTICIPATIONS	GERANT				
SARL HABITAT SERVICE	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				

### **7.3) 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) RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

8.1) Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice :

Ces mandats et fonctions sont indiqués dans le tableau figurant au point 7.2.1 du présent rapport.

8.2) Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales : Aucune convention de cette nature n'a été conclue.

8.3) Délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires pour les augmentations de capital : néant.

8.4) Choix des modalités d'exercice de la Direction Générale (article L 225-51-1 du Code de Commerce) : le mode de gouvernance choisi est celui d'une dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général : cf § 7.2.1

8.5) Relations inter-entreprises : Montant des prêts inter-entreprises consentis dans le cadre de l'article L. 511-6 3 bis du code monétaire et financier : cf Annexe 3 – tableau des filiales et participations

Votre Conseil vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## ANNEXE 1 : ACTIVITE DES FILIALES DE PROMOTION IMMOBILIERE

### 1. Sociétés en phase de liquidation ou allant être mise en dissolution à partir de 2020 :

Pour l'ensemble de ces sociétés, l'objet social est réalisé au 31 décembre 2019, 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 2020, une fois tous les lots vendus et les éventuels litiges réglés et après récupération des crédits de TVA :

SCI 14 JUILLET	SCI ODYSSEE
SCI LA MADELEINE	SCI DE LA BASSE ALSACE
SCI LE BOCAGE	SNC GRES DES VOSGES
SCI DE LA TOUR	SCI JARDINS DE L'ORANGERIE
SNC VOSGES	SNC LE COTEAU
SCI PARC VENDOME	SCI POETE
SCI DE L'OCEAN	SNC CHASSEURS
SCI LES TROIS SOMMETS	SCI BUZET
SCI DU MOULIN	SCI BOSQUETS
SCI THIBAUT	SCI LA COLLINE
SCI BELLEVUE	
SCI LES ALLIES	

### 2. Sociétés pouvant être réutilisées pour une nouvelle opération :

SCI POTIERS	SCI VILLE ROSE
SCI HORIZON	SCI VIOLETTE
SCI GARRIGUE	

### 3. Sociétés de gestion permettant l'exercice de notre activité

Localisation – Agence – Bureaux	Entité juridique créée	Observations
Strasbourg-Entzheim	SCI STRADIM SIEGE	Siège social du Groupe STRADIM
Troyes - Centre-ville	SCI TROYES SIEGE	Locaux loués à Habitat Service Sarl, filiale troyenne

#### 4. Sociétés de Promotion Construction en cours de réalisation de l'objet social tout au long de l'exercice

	Région	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SCI AFRIQUE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI BALLON	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI BOULEAU	Alsace Lorraine	En démarrage			
SNC CHAPELLE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI DU CHANOINE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SNC DU LION	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI EUREKA	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI FRERE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SNC ILL	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCCV JEAN	Alsace Lorraine	En démarrage			
SNC JUIN	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI LES CREATEURS	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI LORRAINE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI ORANGERIE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI PLAINE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI RIVE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI ROMAIN	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI ROTONDE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCCV SCHILLIK	Alsace Lorraine	En démarrage			
SNC SOLEIL	Alsace Lorraine	En démarrage			
SNC TOURTERELLE	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI VAUBAN	Alsace Lorraine	En démarrage			
SCI ZENITH	Alsace Lorraine	En démarrage			
SNC ACADEMIE	Ile de France	En démarrage			
SCI BELLE	Ile de France	En démarrage			
SNC COLETTE	Ile de France	En démarrage			
SCI FRANCE	Ile de France	En démarrage			
SCI ODYSSEE	Ile de France	En démarrage			
SCI DE L'ARCHE	Nantes	En démarrage			
SCI DES SABLES	Nantes	En démarrage			
SCI EGALITE	Nantes	En démarrage			
SCI PASSAGE	Nantes	En démarrage			
SNC SALINE	Nantes	En démarrage			
SCI AZUR	Toulouse	En démarrage			
SCI PETIT PRINCE	Toulouse	En démarrage			
SNC SUD OUEST	Toulouse	En démarrage			
SCI TOURNESOL	Toulouse	En démarrage			

		Région	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
SCI	CERISE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	CIGOGNE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	CLOS SAINT LOUIS	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	COLOMBAGE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	CSI ORME	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	DIANE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	FEUILLAGE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	GRENAT	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	HIRONDELLE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	LE MUSICIEN	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	LICORNE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	MESANGE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	PARC	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SNC	PENSEE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	PROMENADE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	REINE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	RUCHE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	STRASBOURG	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	STRASBOURG- STARLETTE QL	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	UNIVERSITE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SNC	VICTOIRE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	VIGNE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SNC	VILLAGE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	VILLE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SCI	VOYAGE	Alsace Lorraine		Travaux en cours		
SNC	BICHE	Ile de France		Travaux en cours		
SNC	BLANCHE	Ile de France		Travaux en cours		
SCI	CAPELLA	Ile de France		Travaux en cours		
SCI	CHANTEREINE	Ile de France		Travaux en cours		
SCI	LE PRIEURE	Ile de France		Travaux en cours		
SCCV	SARCELLES - 8 MAI 1945	Ile de France		Travaux en cours		
SCCV	SARCELLES - MONTFLEURY	Ile de France		Travaux en cours		
SCI	VERTE	Ile de France		Travaux en cours		
SCI	AUGUSTE	Nantes		Travaux en cours		
SCI	BOURGEOIS	Nantes		Travaux en cours		
SCI	CHALLENGE	Nantes		Travaux en cours		
SCI	LA FORET	Nantes		Travaux en cours		
SCI	L'ESTUAIRE	Nantes		Travaux en cours		
SCI	PLAGE	Nantes		Travaux en cours		
SCI	CHEMIN	Toulouse		Travaux en cours		
SCI	CIGALE	Toulouse		Travaux en cours		
SCI	L'AMANDIER	Toulouse		Travaux en cours		
SCI	LE BELVEDERE	Toulouse		Travaux en cours		

		Région	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
SNC	CAMPAGNE	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	CHÂTEAU SAINT JEAN	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	FOCH	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	GREEN GARDEN	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LA CHARTREUSE	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LA RENAISSANCE	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LA SOURCE	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LE SQUARE DU CHÂTEAU	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LES AROMES	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LES AVIATEURS	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LES CHEVALIERS	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LES ECRIVAINS	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SNC	LES FLEURS	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SNC	LES REMPARTS	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	LIBERTE	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	NEUVE	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	PECHEUR	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	SUD	Alsace Lorraine			Partiellement livrée	
SCI	SAINT ANDRE	Ile de France			Partiellement livrée	
SCI	LE DOLMEN	Nantes			Partiellement livrée	
SCI	RIVAGE	Nantes			Partiellement livrée	

		Région	En démarrage	Travaux en cours	Partiellement livrée	Livrée
SCI	BERGAMOTE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	DE LA BASSE ALSACE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	DE LA TOUR	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	DE L'HORIZON	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	DES BOSQUETS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	DES TILLEULS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	DU CANAL	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	GARRIGUE	Alsace Lorraine				Livrée
SNC	GRES DES VOSGES	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	IROQUOIS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	JARDINS DE L'ORANGERIE	Alsace Lorraine				Livrée
SNC	JOFFRE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LA COLLINE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LA FONTAINE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LA GRANDE ALLEE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LA MONTAGNE VERTE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LA PASSERELLE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LAC (ex HOUBLONNIERE)	Alsace Lorraine				Livrée
SNC	LE COTEAU	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LES BLES	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LES BRASSEURS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LES LYS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LES PATURAGES	Alsace Lorraine				Livrée
SNC	LES POTIERS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LES TROIS SOMMETS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	LES VERGERS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	MIRABELLE	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	PEUPLIERS	Alsace Lorraine				Livrée
SCI	VOSGES	Alsace Lorraine				Livrée
SNC	BELLEVUE	Ile de France				Livrée
SNC	CHASSEUR	Ile de France				Livrée
SCI	DE L'HERMITAGE	Ile de France				Livrée
SCI	DU PALAIS	Ile de France				Livrée
SCI	LES ALLIES	Ile de France				Livrée
SCI	L'ORCHIDEE	Ile de France				Livrée
SCI	NOUVEAU MONDE	Ile de France				Livrée
SCI	PLEIN CIEL	Ile de France				Livrée
SCI	POETE	Ile de France				Livrée
SCI	ROYAL	Ile de France				Livrée
SCI	THIBAUT	Ile de France				Livrée
SCI	DE LITRE	Nantes				Livrée
SCI	DE L'OCEAN	Nantes				Livrée
SCI	LE BOCAGE	Nantes				Livrée
SCI	LE MANOIR	Nantes				Livrée
SCI	LE VAL FLEURI	Nantes				Livrée
SCI	LES COLIBRIS	Nantes				Livrée
SCI	PARC VENDOME	Nantes				Livrée
SCI	BUZET	Toulouse				Livrée
SCI	CHÂTEAU DU MIDI	Toulouse				Livrée
SCI	DU MOULIN	Toulouse				Livrée
SCI	LA CLE D'OR	Toulouse				Livrée
SCI	LA VILLE ROSE	Toulouse				Livrée
SCI	LA VIOLETTE	Toulouse				Livrée
SCI	LE TARN	Toulouse				Livrée
SCI	PINSAGUEL	Toulouse				Livrée

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

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

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2018	Exercice clos le 31/12/2017	Exercice clos le 31/12/2016	Exercice clos le 31/12/2015
<b>1° Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	12 000 000	12 000 000	12 000 000	6 000 000	6 000 000
Nombre des actions :					
- ordinaires existantes	3 439 760	3 439 760	3 439 760	3 439 760	3 439 760
- à dividendes prioritaire existantes (sans droit de vote)					
Nbre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droit de souscription					
<b>2° Opération et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 829 230	1 863 960	1 658 160	1 593 480	1 588 860
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	3 483 200	3 195 240	3 876 587	3 276 856	1 994 993
Impôts sur les bénéfices	1 490 102	1 654 010	585 142	752 055	378 315
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2 023 835	2 305 943	2 671 813	2 426 403	1 554 215
Résultat distribué	0	928 735	928 735	859 940	550362
<b>3° Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,01	0,45	0,96	0,73	0,47
Résultats après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,59	0,67	0,78	0,71	0,45
Dividende attribué à chaque action	0	0,27	0,27	0,25	0,16
<b>4° Effectif</b>					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	2	2	2	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	852 600	835 800	786 100	767 500	742 000
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	240 068	259 370	218 951	213 883	205 028