

STRADIM—ESPACE FINANCES SA

# Rapport d'activité 2014

## Chiffre d'affaires : 63 millions d'euros

Promoteur immobilier depuis 1990, le Groupe Stradim, reconnu pour la qualité de ses réalisations sur les régions de Troyes, Nantes, Toulouse et Strasbourg, a décidé de s'implanter durablement à Melun (77).

Nos programmes d'habitations collectifs se veulent de taille maîtrisée sur des emplacements rigoureusement sélectionnés.

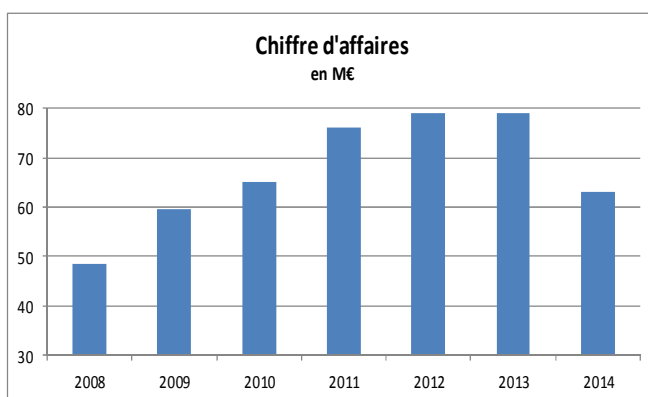
Les capitaux propres du Groupe se montent désormais à près de 17 M€.

En 2014, nous affichons près de **63 M€ de chiffre d'affaires comptable**.

Les avancements des chantiers ont été conformes à nos prévisions.

Le **résultat net consolidé** s'établit à **630 K€**

Le résultat par action se monte à 0.18 €.



En milliers d'euros	Année 2011	Année 2012	Année 2013	Année 2014
Chiffre d'affaires hors taxes	75 823	78 964	79 164	62 799
Valeur ajoutée	14 667	14 769	13 528	9 405
Taux de V.A.	19,3%	18,7%	17,1%	15,0%
Résultat d'exploitation	6 880	4 439	3 241	1 277
Taux de marge d'exploitation	9,1%	5,6%	4,1%	2,0%
Résultat net part du groupe	3 007	2 851	2 014	628
Taux de marge nette	4,0%	3,6%	2,5%	1,0%
Résultat en euros par actions (1 719 880)	1,75			
Résultat en euros par actions (3 439 760)		0,83	0,61	0,18
Chiffre d'affaires commercial (acte de réservations)	107 025	93 732	82 064	77 293
Nombre d'appartements réservés	657	567	553	464
Capitaux propres	14 366	16 187	17 040	16 981
Endettement à M. et L. terme (hors crédit d'accompagnement)	2 630	3 282	2 777	2 220
Taux d'endettement	18,3%	20,3%	16,3%	13,1%

## Un endettement maîtrisé

Le chiffre d'affaires global est en baisse de 20%. A 63 M€ il représente en équivalence 465 appartements livrés contre 572 en 2013.

La valeur ajoutée s'établit à 9 405 K€ à 15% en 2014 contre 13 528 K€ en 2013 à 17%.

Le résultat d'exploitation de 1 277 K€ traduit le poids de la sous-activité liée au retardement des démarrages et au soutien nécessaire de l'activité commerciale : la pré-commercialisation imposée par nos partenaires financiers n'étant pas atteinte, certains démarrages ont dû être décalés. Le stock d'appartements réalisés libres à la vente reste stable à 10% du stock d'en cours. Le sou-

## Chiffres clés

- > 95 collaborateurs répartis sur 4 régions
- > C.A. H.T. Promotion Construction 61.6 M€
- > Résultat consolidé : 0.6 M€ conforme aux dernières prévisions
- > Rentabilité nette de 1%
- > 464 lots réservés
- > 456 logements livrés
- > Objectif 2015 de 700 ventes

Le tien de sa rotation a pesé pour plus d'un million d'euro.

L'endettement de structure du Groupe à moyen et long terme baisse de 3 points à 13% des capitaux propres.

Des acquisitions foncières importantes ont eu pour effet d'augmenter la quote-part des stocks financée par crédit à 44% contre 36% en 2013. Ces dernières ont fortement pesé sur le besoin en fonds de roulement de 8 M€.

Ces acquisitions vont permettre la réalisation d'opérations d'envergure à Strasbourg.

Le résultat net consolidé - Part Groupe s'établit à 628 K€.

## Activité commerciale : Stabilité des clients Habitation Principale

Nous avons enregistré globalement cette année **464 contrats** de réservation représentant **77 millions d'euros** de chiffre d'affaires commercial contre 553 contrats et 82 millions en 2013 soit une baisse de seulement 6%.

Si le C.A. « habitation principale » est resté stable à 29 M€, le C.A. « investisseurs » a baissé de 15% à 40 M€. Le secteur social très actif a augmenté de 42% à 8 M€.

Le prix de vente moyen des actes notariés privés a augmenté de 1% à 3 325 €/m<sup>2</sup>.

Le retour des investisseurs et celui des accédants à la propriété est très marqué : au cours du 1er trimestre 2015, nous avons déjà enregistré 173 contrats représentant 26 M€, soient 82 contrats supplémentaires et 12 M€ de plus qu'au 1er trimestre 2014.

## Activité technique : Des plannings respectés

Cette année, nous avons livré physiquement **456 appartements** conformément à nos engagements contractuels.



Résidence L'Avenue à Strasbourg (67)


Stradim -  
Espace Finances SA

Résultats consolidés  
2014



Contacts

Siège social  
3 rue Pégase  
67960 ENTZHEIM

Téléphone : 03 88 15 40 60  
Site internet : [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)  
Code titre : ALSAS  
 [stradim](https://www.facebook.com/stradim)

Messengerie : [info@stradim.fr](mailto:info@stradim.fr)

## Perspectives

Cette année le lancement commercial de grandes opérations sur Strasbourg et Haguenau va porter l'activité commerciale.

L'objectif commercial 2014 n'a pas pu être atteint du fait de l'absence de demande au niveau national des clients investisseurs.

Du fait d'une offre supérieure de studios, l'objectif commercial pour 2015 augmente à 700 lots.

Il sera proposé à l'assemblée générale de distribuer un dividende de **0.09 euros par action**.

Retrouvez nos publications sur notre site [www.stradim.fr](http://www.stradim.fr) rubrique Stradim en Bourse

*« Les résultats de l'année 2014 sont conformes aux difficultés que le secteur de la promotion traverse depuis quatre ans.*

*La performance de l'activité commerciale du premier trimestre est encourageante puisque nous avons vendu en trois mois deux appartements par jour calendaire!*

*Bien que je reste prudent sur l'évolution de l'activité en 2015, le maintien des taux d'emprunt à des niveaux historiquement bas, et les récentes décisions gouvernementales (loi Pinel, par ex.) sont autant de facteurs stimulants.*

M. Rémi Hagenbach  
Président Directeur Général



Siège social à Entzheim (67)

Créé en 1990 en Alsace, STRADIM est un promoteur immobilier spécialisé dans la construction de logements collectifs. Son expertise dans l'acquisition du foncier et sa connaissance approfondie du secteur de la promotion en font un intervenant majeur indépendant du marché immobilier.

Coté sur Alternext de NYSE-Euronext depuis le 6 juillet 2007 par transfert du Marché Libre sur lequel la Société était inscrite depuis le 20 janvier 2000.

ISIN : FR0000074775 Mnémonique : ALSAS  
[www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)