

Chiffres clés

- > 143 collaborateurs répartis sur 4 régions
- > C.A. H.T. 160 M€
- > Résultat Groupe consolidé : 4 M€
- > Rentabilité nette de 2.5%
- > 654 réservations
- > 540 logements livrés
- > Objectifs 2022 :  
730 réservations  
890 livraisons

STRADIM—ESPACE FINANCES SA

# Rapport d'activité 2022

## Progression du chiffre d'affaires de 13% à 160 M€

Promoteur immobilier depuis 1990, le Groupe Stradim est reconnu pour son expertise technique, commerciale et en matière de montage d'opération.

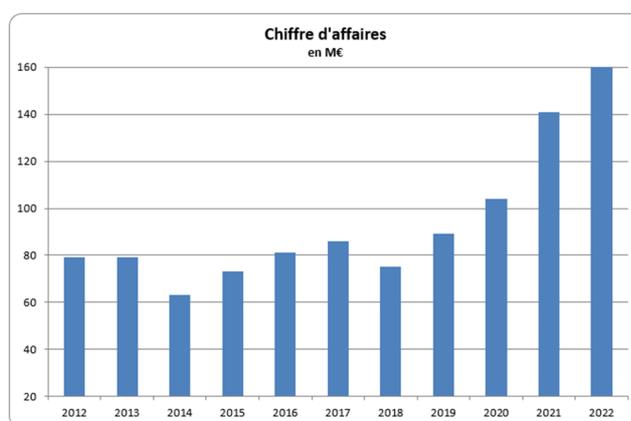
Historiquement basés en Alsace, nos programmes immobiliers sont désormais répartis à Nantes, Toulouse, sur tout le Grand Est, et en Ile de France.

Les capitaux propres du Groupe dépassent les **33 M€**.

En 2022, le Groupe affiche **160 M€ de chiffre d'affaires comptable**.

Le **résultat net consolidé part Groupe** s'établit à **4 027 K€**.

Le résultat par action est de **1,17 €**.



## Rentabilité nette de 2.5%

En milliers d'euros	Année 2021	Année 2022
Chiffre d'affaires hors taxes	141 061	160 182
Valeur ajoutée	24 345	24 382
Taux de V.A.	17,3%	15,2%
Résultat d'exploitation	5 029	6 463
Taux de marge d'exploitation	3,6%	4,0%
Résultat net part du groupe	3 888	4 027
Taux de marge nette	2,8%	2,5%
Résultat en euros par actions (3 439 760)	1,13	1,17
Chiffre d'affaires commercial "Réservé" (contrats de réservation) *	205 717	154 793
Nombre d'appartements réservés	959	654
Chiffre d'affaires commercial "Acté" (contrats VEFA notariés) *	152 693	205 682
Nombre d'appartements actés	716	937
Capitaux propres	30 467	33 178
Endettement à M. & L. terme (PGE inclus) (hors financement d'opération immobilière)	7 701	6 552
Taux d'endettement structurel *	25,3%	19,7%

\*indicateur extra comptable IAP (c.f. glossaire)

Le **chiffre d'affaires comptable** 2022 s'établit à **160 182 227 euros**, en hausse de 13% par rapport à celui de 2021 de 141 060 578 euros.

Le Grand Est, où se situe notre siège historique, représente plus de 70 % de l'activité générale grâce à Strasbourg mais aussi à nos récentes agences à Metz, Nancy et Mulhouse. L'île de FRANCE génère 15% du chiffre d'affaires et le Pays de Loire 10%.

La **valeur ajoutée de 24 381 816 euros** est quasiment stable par rapport à celle de 2021. La hausse du volume de l'activité a permis de reconnaître plus de 4 millions d'euros de production supplémentaire.

Le **résultat d'exploitation de 6 463 059 euros** nous permet d'afficher une rentabilité d'exploitation de 4% en hausse de 0,4 points par rapport à l'année 2021.

Pour l'année 2022, le résultat de l'ensemble consolidé est de **5 230 311 euros** soit un million d'euros de plus que la période précédente. Du fait de l'existence de participations minoritaires, le **résultat net part Groupe** se monte à **4 026 790 euros** contre 3 888 291 euros en 2021, et présente une rentabilité de 2,5%.

L'endettement structurel du Groupe baisse sous les 20% grâce à la mise en réserves d'une partie des résultats de l'année 2021, ainsi que le remboursement des Prêt Garantis par l'Etat.

Les crédits d'accompagnements finançant les encours de Promotion diminuent de 7 M€ et représentent 47% de ces derniers contre 50% au 31 décembre dernier.

La trésorerie active s'améliore sur la même période de 11M€ confirmant notre bon équilibre financier.

## Activité commerciale : 205 millions de contrats V.E.F.A. signés

Le Groupe a enregistré en 2022 **654 contrats de réservation** représentant **155 M€** de chiffre d'affaires commercial contre 959 contrats et 205 M€ en 2021. Les bailleurs sociaux ont réservé quant à eux 46 appartements contre 53 en 2021.

Le prix moyen des appartements réservés par les clients privés est stable à 4 130 €TTC/m<sup>2</sup> en hausse de 1%.

Sur les **937 ventes d'appartements signés** devant notaire représentant **206 M€**, la quote-part des propriétaires résidents augmente à 36%, celle des propriétaires bailleurs privés est à 52%.

Le prix de vente moyen à l'acte notarié des clients privés a augmenté de 4% porté ainsi à 4 110 €TTC/m<sup>2</sup>.

Le chiffre d'affaires des V.E.F.A. actées restant à reconnaître à l'avancement représente 113 M€ soit plus de 8 mois d'activité à venir.

Réservations 2022



■ Habitation Princ. ■ Invest.  
■ Bailleurs Pro

Signatures 2022



■ Habitation Princ. ■ Invest.  
■ Bailleurs Pro

## Activité technique : Des plannings respectés

Notre service technique interne a procédé à la livraison de 540 appartements représentant 31 000 m<sup>2</sup> contre 723 en 2021.

En nombre de L.E.U.\*, cela représente 825 appartements réalisés et livrés sur la période, contre 827 en 2021.

L'activité reste de nouveau très soutenue avec une moyenne de 3 appartements livrés par jour ouvrés.



Résidence Parc Huron à Illkirch-Graffenstaden (67)

Stradim -  
Espace Finances SA

Résultats consolidés 2022

### 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

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

## Faits marquants et perspectives

*Nos performances commerciales et techniques sont remarquables.*

*Nous avons signé 937 appartements pour 206 millions d'euros de chiffre d'affaires commercial. C'est ce que nous avons enregistré en contrat de réservation en 2021. Il nous appartient maintenant de finaliser ces constructions, et de les livrer.*

*Ces performances sont encourageantes mais elles n'occultent pas les difficultés quotidiennes de notre activité.*

*La commercialisation de nos produits est ralentie depuis le début de l'année notamment par la hausse des taux d'emprunt à long terme.*

*L'inflation du coût de construction dégrade les marges prévisionnelles des nouveaux projets. Ceci nous rend plus sensibles sur la qualité et le prix des terrains projetés.*

*La loi climat et résilience du 24 juillet 2021 accélère la transition écologique notamment dans notre secteur d'activité. Si elle incite la rénovation énergétique de l'immobilier ancien par de coûteux et difficiles travaux, l'immobilier neuf représente une offre de référence : Nos architectes et notre service Recherche & Développement internes conçoivent avant de déposer les permis de construire, des bâtiments qui réduisent drastiquement leur empreinte carbone tout en préservant la qualité de l'habitat.*

*C'est un défi d'innovation que nous sommes prêts à relever et qui est source d'optimisme pour notre activité.*

M. Rémi Hagenbach  
Président Directeur Général

Le présent rapport financier annuel a été publié le jeudi 27 avril à 20h00.

Le 14 avril 2023, le Conseil d'Administration de Stradim - Espace Finances S.A. s'est réuni à Entzheim, et a arrêté les comptes consolidés annuels 2022.

Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance (\*)

### Taux d'endettement structurel :

*C'est le rapport entre le montant des prêts finançant la structure opérationnelle du Groupe ou des actifs immobilisés, par celui des capitaux propres part Groupe (hors intérêts minoritaires). Les emprunts de courte ou moyenne durée portant sur des actifs immobiliers inscrits en stock, destinés à être revendus sont exclus du calcul. Il en est de même des crédits d'accompagnements accordés par nos partenaires financiers qui servent à financer de manière affectée l'acquisition des terrains et la construction des opérations immobilières vendues en V.E.F.A.. La note 4.1.11 des comptes consolidés détaillent les dettes financières avec ces distinctions.*

### Chiffre d'affaires commercial "Réservé"

*S'agissant de données commerciales, il est mentionné toutes taxes comprises. Le contrat de réservation permet au réservant (futur propriétaire) de bloquer un appartement à réaliser, sous conditions suspensives d'obtenir son financement. Le réservataire (le promoteur) dispose de conditions suspensives notamment d'obtenir un permis définitif nécessaire pour acquérir le terrain de l'opération immobilière projetée. Cet indice d'activité nous permet de chiffrer en volume le carnet de commandes qu'il faut rendre définitif par le passage à la signature notariée. Il existe un risque cependant de constater a posteriori des annulations soit parce que le réservant n'a pas obtenu son financement, soit parce que le réservataire n'a pas réussi à acquérir le terrain avec un permis définitif.*

### Chiffre d'affaires commercial "Acté"

*S'agissant de données commerciales, il est mentionné toutes taxes comprises. Lorsque toutes les conditions suspensives sont levées, les contrats de réservations sont réitérés chez le notaire en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Le contrat V.E.F.A. transfère à l'acquéreur ses droits sur le sol dans son intégralité, ainsi que la propriété des constructions existantes. L'acquéreur sera ensuite propriétaire du bien au fur et à mesure de sa construction. Ce chiffre d'affaires est reconnu comptablement hors taxes, selon la méthode de l'avancement des contrats à long terme propre à chaque opération ; Aucune réconciliation n'est possible de manière synthétique (c.f. note 1.3.16 b des comptes consolidés).*

### Logement Equivalent en Unité livrée

*Le chiffre d'affaires est reconnu selon la méthode à l'avancement. Ainsi pour pouvoir comparer deux périodes, nous utilisons le LEU issu du rapport entre le chiffre d'affaires de la promotion et le prix moyen des appartements livrés. Il chiffre le nombre d'appartements théoriques livrés.*

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 Euronext Growth 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 - L.E.I. : 969500WGBEVQM1X2L217

[www.stradim.fr](http://www.stradim.fr)