

Chiffres clés

- > 137 collaborateurs répartis sur 4 régions
- > C.A. H.T. 135 M€
- > Résultat Groupe consolidé : 3,5 M€
- > Rentabilité nette de 2.6%
- > 557 réservations
- > 868 logements livrés
- > Objectifs 2024 :
620 réservations
580 livraisons

STRADIM—ESPACE FINANCES SA

Rapport d'activité 2023

Chiffre d'affaires de 135M€ dépasse le seuil de 120 M€ depuis 3 ans

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

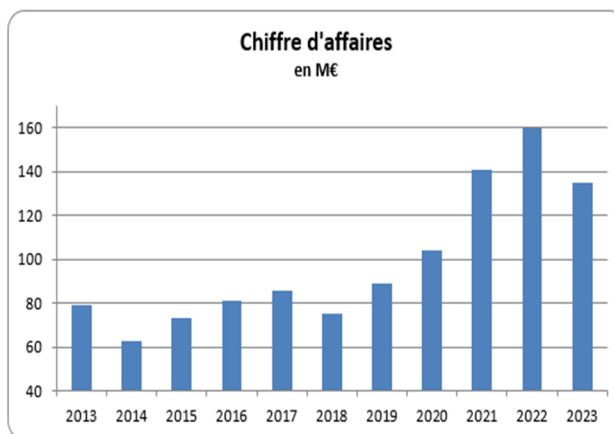
Historiquement basés en Alsace, nos programmes immobiliers sont désormais répartis à Nantes, Toulouse, sur tout le Grand Est, et en Ile de France.

Avec 12 M€ de capital, les capitaux propres du Groupe dépassent les **35 M€**.

En 2023, le Groupe affiche **135 M€ de chiffre d'affaires comptable**.

Le **résultat net consolidé part Groupe** s'établit à **3 530 K€**.

Le résultat par action est de **1,03 €**.



Rentabilité nette stable à 2.6%

En milliers d'euros	Année 2022	Année 2023
Chiffre d'affaires hors taxes	160 182	135 399
Valeur ajoutée	24 382	20 821
Taux de V.A.	15,2%	15,4%
Résultat d'exploitation	6 463	5 445
Taux de marge d'exploitation	4,0%	4,0%
Résultat net part du groupe	4 027	3 530
Taux de marge nette	2,5%	2,6%
Résultat en euros par actions (3 439 760)	1,17	1,03
Chiffre d'affaires commercial "Réserve"	154 793	124 358
(contrats de réservation) *		
Nombre d'appartements réservés	654	557
Chiffre d'affaires commercial "Acté"	205 682	105 729
(contrats VEFA notariés) *		
Nombre d'appartements actés	937	485
Capitaux propres	33 178	35 935
Endettement à M. & L. terme (PGE inclus)	6 552	12 928
(hors financement d'opération immobilière)		
Taux d'endettement structurel *	19,7%	36,0%

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

Le **chiffre d'affaires comptable** 2023 s'établit à **135 398 805 euros**, en baisse modérée de 15% par rapport à celui de 2022 de 160 182 227 euros, année exceptionnelle pour le Groupe Stradim.

Le Grand Est, où se situe notre siège historique, représente 80 % de l'activité générale grâce à Strasbourg mais aussi à nos agences à Metz, Nancy et Mulhouse. L'Ile de France génère 12% du chiffre d'affaires et le Pays de la Loire 8%.

La **valeur ajoutée de 20 821 441 euros** représente 15.4% du chiffre d'affaires, taux quasiment stable par rapport à celui de 2022 à 15.2% pour une valeur de 24 381 816 euros.

Le **résultat d'exploitation de 5 445 889 euros** nous permet d'afficher de nouveau une rentabilité d'exploitation de 4%.

Pour l'année 2023, le résultat de l'ensemble consolidé est de **3 962 782 euros** contre 5 230 311 euros sur la période précédente. Du fait de l'existence de participations minoritaires, le **résultat net part Groupe** se monte à **3 530 168 euros** contre 4 026 790 euros en 2022, et présente une rentabilité équivalente de 2,6 %.

En tenant compte de la baisse de l'activité constatée par tous les professionnels de notre secteur d'activité, nous arrivons à constater une performance économique similaire à l'année 2022.

L'endettement structurel du Groupe augmente à 36% du fait du déblocage fin décembre 2023 de Prêts Garantis par l'Etat « Résilience ».

Les prêts affectés et les crédits d'accompagnements finançant les encours de Promotion sont stables à 55M€ et permettent de financer ces derniers à hauteur de 45% contre 47% en 2022, limitant ainsi la charge financière de portage.

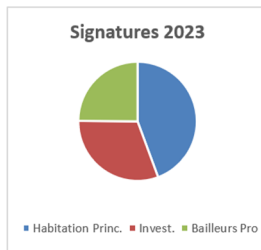
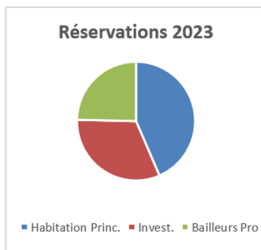
Activité commerciale : 124 millions de contrats V.E.F.A. réservés

Le Groupe a enregistré en 2023 **557 contrats de réservation** représentant **124 M€** de chiffre d'affaires commercial contre 654 contrats et 155 M€ en 2022. Le secteur privé représente 75% de ces réservations contre 96% en 2022.

Le prix moyen des appartements réservés par les clients privés est en hausse de 1% à 4 174 €TTC/m² pour une surface moyenne stable de 59 m².

Sur les **485 ventes d'appartements signées** devant notaire représentant **106 M€**, la quote-part des propriétaires résidents augmente de 36% à 44%, celle des propriétaires bailleurs privés baisse quant à elle de 52% à 31%.

Le prix de vente moyen à l'acte notarié des clients privés a augmenté de 1% porté ainsi à 4 148 €TTC/m².



Activité technique : 868 appartements livrés

Notre service technique interne a procédé à la livraison de 868 appartements représentant 49 212 m² contre 30 983 m² en 2022.

En nombre de Logement Equivalent en Unité Livrée*, cela représente 754 appartements réalisés et livrés sur la période, contre 825 en 2022.

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



Résidence Parc Huron à Illkirch-Graffenstaden (67)
inaugurée le 5 avril 2024

Stradim -
Espace Finances SA

Résultats consolidés 2023

Contacts

Siège social
3 rue Pégase
67960 ENTZHEIM

Téléphone : 03 88 15 40 60
Site internet : www.stradim.fr
Code titre : ALSAS
stradim

Messagerie : info@stradim.fr

Faits marquants et perspectives

Avec 4 millions d'euros de résultat de l'ensemble consolidé, les résultats 2023 du groupe Stradim sont satisfaisants : nous affichons comme l'année dernière, 4% de rentabilité d'exploitation et 2.6% sur le résultat net Part Groupe.

L'année 2024 sera une année difficile pour toute la profession.

Nos commerciaux ont signé près de 560 contrats de réservations pour 124 millions d'euros. Cette activité est bien supérieure aux données annuelles du secteur de la promotion immobilière. Ceci s'explique notamment par notre offre diversifiée et adaptée à une vente de proximité.

Malgré cela nous avons dû remettre en cause des projets faute de bonne commercialisation : la modification brutale des conditions d'octroi d'emprunt (triplement des taux en 24 mois, taux d'endettement imposé) prive de nombreux prospects du financement de leur acquisition.

L'inflation sur les coûts de construction ralentit, ce qui nous permet une meilleure visibilité.

Nous espérons tous une relance de notre activité grâce à des décisions fortes de nos gouvernants. Le logement intermédiaire ne pourra à lui seul être la seule solution. La récente modification du Prêt à Taux Zéro augmentera sans nul doute la solvabilité de nos clients, leur permettant de se loger de manière plus autonome.

M. Rémi Hagenbach
Président Directeur Général

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 condition suspensive 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.

Le présent rapport financier annuel a été publié le mercredi 24 avril 2024 à 20h00.

Le 15 avril 2024, le Conseil d'Administration de Stradim - Espace Finances S.A. s'est réuni à Entzheim, et a arrêté les comptes consolidés annuels 2023.

Retrouvez nos publications sur notre site www.stradim.fr rubrique Finance
<https://www.stradim.fr/publications-2023>

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. : 969500WGBVQM1X2L217
www.stradim.fr