

Rapport d'activité 1^{er} semestre 2018

<i>En milliers d'euros</i>	1er semestre 2017 6 mois	Année 2017 12 mois	1er semestre 2018 6 mois
Chiffre d'affaires hors taxes	42 102	85 867	32 209
Valeur ajoutée	6 461	15 103	6 171
<i>Taux de V.A.</i>	15,3%	17,6%	19,2%
Résultat d'exploitation (E.B.I.T.)	376	2 117	597
<i>Taux de marge d'exploitation</i>	0,9%	2,5%	1,9%
Résultat net part du groupe	869	2 711	727
<i>Taux de marge nette</i>	2,1%	3,2%	2,3%
Résultat en euros par actions (3 439 760)	0,25	0,79	0,21
Capitaux propres	19 984	21 678	21 476
Endettement à moyen et long terme	1 325	1 031	848
<i>Taux d'endettement</i>	6,6%	4,8%	3,9%
Chiffre d'affaires commercial (contrats de réservation)	75 016	133 133	59 278
Nombre d'appartements réservés	436	773	314
Nbre d'appartements actés	434	727	191

Une activité générale en baisse mais qui conserve sa rentabilité

Le chiffre d'affaires comptable du premier semestre 2018 s'établit à **32 209 295 euros**, en baisse de 23% par rapport à celui de 2017, ce qui est toutefois moins que la baisse du secteur sur le plan national excédent 30%.

Le résultat d'exploitation de **597 451 euros** s'améliore de 220 317 euros du fait d'une meilleure maîtrise des « achats consommés ».

Le résultat net part Groupe résiste bien malgré un résultat exceptionnel négatif : il se monte à **726 610 euros** contre 869 207 euros au 30 juin 2017, soit une rentabilité de 2.3% légèrement supérieure à la période précédente.

Une activité technique toujours soutenue

Sur les six premiers mois de l'année nous avons livré **313 appartements** représentant 52 millions d'euros, contre 543 au premier semestre 2017. L'écart en nombre s'explique par la livraison en 2017 d'une résidence de nombreux petits logements à Strasbourg.

Ralentissement de la demande au 1^{er} semestre 2018 compensée à ce jour

Nous avons enregistré au premier semestre 2018, **314 contrats de réservation** représentant 59 millions d'euros de chiffre d'affaires commercial, soit un prix moyen de 190 000 euros, alors que les 436 réservations du premier semestre 2017 représentaient 75 millions d'euros, soit un prix moyen nettement inférieur de 172 000 euros.

A période comparable, l'augmentation du prix moyen par appartement s'explique par une part plus forte des appartements vendus en résidence principale par rapport aux investisseurs.

Ces résultats commerciaux sont particulièrement encourageants si on les compare aux données de l'Observatoire Immobilier de la Fédération des Promoteurs Immobiliers qui chiffre en page 17 la chute des ventes à Strasbourg de logements neufs à - 46%.

(http://fpifrance.fr/sites/default/files/PDF/2018_t2_rapport_vd.pdf)

Ce n'est que début septembre que les modalités de remboursement des réductions d'impôts liées aux investissements immobiliers ont été aménagées. Les dispositions antérieures ont très certainement freiné notre clientèle puisque depuis deux mois nous constatons un regain d'intérêt très net des investisseurs.

Une offre commerciale sur la Communauté Urbaine de Strasbourg sans précédent

Nous avons lancé durant le 3^{ème} trimestre 2018 de nouveaux programmes dont « Quai Ouest » à Strasbourg Deux Rives et « Parc Huron » à Illkirch qui rencontrent un vif succès.

Ces lancements ont permis d'enregistrer au 30 septembre 457 réservations pour 86 millions d'euros. Ainsi l'activité commerciale ralentie durant le 1^{er} semestre a donc été rattrapée par l'excellent 3^{ème} trimestre.

Concernant les actes notariés, 191 actes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ont été réitérés contre 434 durant la période précédente, représentant plus de 35 millions d'euros.

Par ailleurs, nous prévoyons de réitérer cette année 630 actes de vente pour 110 millions d'euros.

Perspectives :

Si la demande a été ralentie durant le premier semestre 2018 par les préoccupations légitimes de la mise en place du Prélèvement A la Source, nous constatons une reprise depuis début septembre.

Cette reprise est également liée à notre offre commerciale qui reste diversifiée et attrayante sur toutes nos implantations. Au 30 septembre, nous pouvions proposer 760 appartements disponibles à la vente alors que la F.P.I. annonce une chute des mises en vente de 70% sur Strasbourg.

Ceci nous permet de maintenir des prix de vente élevés.

La faiblesse des taux d'intérêts constitue un argument supplémentaire pour investir dans la pierre, sachant que le premier critère est le site, critère qui reste fondamental pour nos choix d'acquisition de terrains à bâtir.

M. Rémi Hagenbach
Président Directeur Général

Créé en 1990 en Alsace, le Groupe 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.

STRADIM Espace Finances SA est cotée 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.