



Rapport d'activité 1^{er} semestre 2020

<i>En milliers d'euros</i>	1er semestre 2019 6 mois	Année 2019 12 mois	1er semestre 2020 6 mois
Chiffre d'affaires hors taxes	37 646	88 755	40 348
Valeur ajoutée	8 235	17 599	7 569
<i>Taux de V.A.</i>	<i>21,9%</i>	<i>19,8%</i>	<i>18,8%</i>
Résultat d'exploitation	960	3 844	377
<i>Taux de marge d'exploitation</i>	<i>2,6%</i>	<i>4,3%</i>	<i>0,9%</i>
Résultat net part du groupe	818	2 625	1 024
<i>Taux de marge nette</i>	<i>2,2%</i>	<i>3,0%</i>	<i>2,5%</i>
Résultat en euros par actions (3 439 760)	0,24	0,76	0,30
Capitaux propres	23 044	24 851	25 873
Prêts Garantis par l'Etat			6 500
Endettement à moyen et long terme (hors crédit sur opérations immobilières)	1 065	948	1 464
<i>Taux d'endettement</i>	<i>4,6%</i>	<i>3,8%</i>	<i>30,8%</i>
Chiffre d'affaires commercial (contrats de réservation)	74 938	170 371	78 028
Nombre d'appartements réservés	397	861	457
Chiffre d'affaires commercial (contrats VEFA notariés)	33 589	103 994	71 910
Nombre d'appartements actés	177	544	384

Une activité générale semestrielle en hausse de 7% malgré les impacts de la pandémie

Le chiffre d'affaires comptable du premier semestre 2020 s'établit à **40 348 177 euros**, en hausse de 7 % par rapport au premier semestre 2019.

L'Alsace et la Lorraine représentent toujours 70% de l'activité, alors que les régions Nantaise Toulousaine et Ile de France y contribuent également.

Si nous arrivons à maintenir notre valeur ajoutée à 20%, le résultat d'exploitation baisse à **377 183 euros** contre 960 291 euros au premier semestre 2019 ; les origines sont connues et multiples :

Même si la reprise de la plupart des chantiers a pu s'opérer dès mi-avril, les couts d'un redémarrage d'une activité à l'arrêt, estimés à 0.5% du cout prévisionnel des constructions, ont un impact négatif d'environ 380 Ke sur le résultat d'exploitation.

Le cout de la mise en place du protocole sanitaire tant sur les chantiers que dans nos agences n'a pas pu être chiffré mais il impacte aussi négativement le résultat d'exploitation.

Le bénéfice de l'aide gouvernementale de l'activité partielle de 282 ke représente seulement 6% de la charge salariale du premier semestre 2020 et n'a pas couvert l'ensemble du cout des heures non productives estimé à 400 ke.

En termes d'organisation, nous avons constaté que le télétravail n'était pas aussi efficace dans la gestion pluridisciplinaire de notre métier de promoteur qu'une équipe en présentiel.

Parallèlement à la gestion de la crise sanitaire, le Groupe a réussi à conclure la cession d'une opération immobilière gérée initialement en co-promotion, pour un million d'euros. La Direction a en effet estimé que la durée prévisionnelle de réalisation était trop importante et a préféré reconnaître le produit de son montage et de sa cession plus rapidement.

Cette cession est reconnue règlementairement en résultat exceptionnel. La Direction estime que cette opération fait partie intégrante de l'activité même d'un promoteur avisé et devrait plutôt être analysée au même titre que la reconnaissance de toutes les autres opérations immobilières, en résultat exploitation.

L'implication du Groupe Stradim demeurera au côté de son ancien associé puisque nos commerciaux ont aussi un mandat de commercialisation.

Finalement, le résultat net part Groupe se monte à **1 023 698 euros** contre 818 145 euros au 30 juin 2019, et présente une rentabilité de 2.5 % légèrement en hausse à la période comparative.

Une activité technique fortement impactée mais qui a su s'adapter

Sur les six premiers mois de l'année nous avons livré **147 appartements** représentant **27 millions** d'euros, contre 287 appartements et 51 millions d'euros au premier semestre 2019.

Ceci s'explique par le confinement de la population durant deux mois qui a rendu impossible les livraisons ainsi que les déménagements, et par le retard pris sur certains chantiers, essentiellement du fait de l'absence des concessionnaires publics (électricité, eau).

En nombre de logements équivalents, la production technique est plutôt satisfaisante puisque nous avons livré 240 appartements L.E.U.* contre 251 à période comparable. Ceci a été rendu possible par la mise en place très rapide des protocoles sanitaires et le redémarrage des chantiers par les entreprises disponibles.

Le second semestre a toujours représenté la période la plus active pour les livraisons et nous mettrons tout en œuvre pour rattraper ces retards.

*L.E.U. : CA Promotion / prix moyen des lots livrés

Hausse de 15% du nombre de contrats de réservation

Les résultats commerciaux sont particulièrement satisfaisants :

Durant la période de confinement, les demandes de renseignements ont été très nombreuses. Nos équipes commerciales ont dû répondre à de nouvelles attentes plutôt orientées sur la qualité de l'agencement, et surtout des espaces extérieurs tels terrasses ou jardins privatifs.

Cet attrait pour nos produits nous a permis d’enregistrer au premier semestre 2020, **457 contrats de réservation** représentant **78 millions d’euros** de chiffre d’affaires commercial, à comparer aux 397 réservations du premier semestre 2019 représentant 75 millions d’euros.

Les études notariales étant fermées durant le confinement, nous nous attendions à une sévère baisse des actes notariés. Il n’en fut rien. Les futurs clients n’ont pas remis en cause leur projet et nous avons pu, dès que les études notariales en ont été capables, signer **384 actes de Vente en l’Etat Futur d’Achèvement** contre 177 durant la période précédente, représentant **72 millions d’euros**.

Dans le cadre de notre développement dans le Grand Est, nous avons ouvert en juillet 2020 une agence commerciale au 3 rue de Lefebvre à Mulhouse afin de répondre localement aux besoins commerciaux et techniques avec une équipe confirmée.

Nous avons, déjà à ce jour, 6 programmes en cours de commercialisation.

Structure financière

Malgré l’arrêt brutal, mais temporaire de notre activité tant commerciale que technique nous avons mis un point d’honneur à respecter nos engagements financiers vis-à-vis de tous nos fournisseurs.

Le groupe Stradim a pu bénéficier de reports d’échéance de cotisations sociales et d’impôt. L’octroi de Prêts Garantis par l’Etat à hauteur de 6.5 Me nous a notamment permis de les rembourser intégralement au 30 juin 2020. Aucune décision quant à l’étalement du remboursement de ces prêts n’a été définitivement prise à ce jour.

L’impact du Covid-19 sur les comptes semestriels n’a pas pu être chiffré sur l’ensemble des postes du compte de résultat. Les résultats des opérations immobilières sont reconnus selon la méthode de l’avancement. Le retard pris sur l’avancement n’a pas pu être chiffré. Il représente plus un décalage dans le temps qu’une perte immédiate.

« Il est difficile de réaliser des prévisions pour l’année 2020 surtout avec l’arrivée d’une seconde vague. Malgré cette conjoncture sanitaire, économique et sociale incertaine, je reste confiant en l’avenir et maintiens le cap sur les orientations et les objectifs du Groupe.

Nous avons enregistré au 30 septembre dernier, 633 contrats de réservations pour 124 millions d’euros, preuve que les terrains que nous choisissons et la conception de nos appartements intéressent une clientèle toujours plus nombreuse.

De tout temps, nous avons à cœur de satisfaire nos clients, particulièrement fidèles depuis 3 décennies. Nous tenons à rester pleinement mobilisés, tout en priorisant la santé et la sécurité de l’ensemble de nos collaborateurs et entreprises partenaires. »

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.