



Rapport d'activité 1^{er} semestre 2021

<i>En milliers d'euros</i>	1er semestre	Année	1er semestre
	2020	2020	2021
	6 mois	12 mois	6 mois
Chiffre d'affaires hors taxes	40 348	103 702	66 958
Valeur ajoutée	7 569	19 073	10 016
<i>Taux de V.A.</i>	<i>18,8%</i>	<i>18,4%</i>	<i>15,0%</i>
Résultat d'exploitation	377	3 002	2 257
<i>Taux de marge d'exploitation</i>	<i>0,9%</i>	<i>2,9%</i>	<i>3,4%</i>
Résultat net part du groupe	1 024	2 850	1 872
<i>Taux de marge nette</i>	<i>2,5%</i>	<i>2,7%</i>	<i>2,8%</i>
Résultat en euros par actions (3 439 760)	0,30	0,83	0,54
Capitaux propres	25 873	27 698	28 451
Prêts Garantis par l'Etat	6 500	6 500	6 500
Endettement à moyen et long terme (hors crédit sur opérations immobilières)	1 464	1 228	1 211
<i>Taux d'endettement</i>	<i>30,8%</i>	<i>27,9%</i>	<i>27,1%</i>
Chiffre d'affaires commercial (contrats de réservation)	78 028	172 070	130 248
Nombre d'appartements réservés	457	857	611
Chiffre d'affaires commercial (contrats VEFA notariés)	71 910	146 045	68 976
Nombre d'appartements actés	384	745	330

Il convient de noter que les comparaisons strictes avec la période du 1^{er} semestre 2020 doivent tenir compte qu'elle a été une période exceptionnelle en raison des innombrables impacts du Covid-19 sur l'activité économique (confinement général, arrêt temporaire des chantiers, fermeture des études notariales, disponibilité dégradée des sous-traitants, activité commerciale perturbée...).

Une activité générale semestrielle en hausse de 30% par rapport à la moyenne annuelle 2020

Le chiffre d'affaires comptable du premier semestre 2021 s'établit à **66 957 664 euros**, en hausse de 66 % par rapport au premier semestre 2020. Par rapport aux 103 702 126 euros de l'année 2020, nous réalisons de manière linéaire 15 millions d'euros de plus sur 6 mois soit une amélioration de 30%.

La répartition géographique de notre activité de promotion immobilière se modifie peu à peu par rapport au 1^{er} semestre 2020 : L'Alsace représente encore 54% de l'activité générale. Les autres régions y contribuent également pour 46%. Seule la région Midi-Pyrénées peine du fait d'un déficit de permis accordés depuis 2019.

La valeur ajoutée du premier semestre augmente en valeur de 2.5 millions d'euros à plus de 10 millions d'euros.

Le **résultat d'exploitation de 2 257 345 euros** nous permet d'afficher une rentabilité d'exploitation de 3.4% en hausse de 0.5 point par rapport à l'année 2020.

La direction du Groupe a décidé de céder ses parts dans deux opérations immobilières en région parisienne, gérées initialement en co-promotion, pour 780 000 euros. Cette cession est reconnue règlementairement en résultat exceptionnel.

La direction estime que cette opération fait partie intégrante de l'activité même d'un promoteur et devrait plutôt être analysée au même titre que la reconnaissance de toutes les autres opérations immobilières, en résultat exploitation.

Au premier semestre 2021, le résultat de l'ensemble consolidé est de **2 086 865 euros** soit le double de celui de la période précédente.

Du fait de l'existence de participations minoritaires, le résultat net part Groupe se monte à **1 871 500 euros** contre 1 023 698 euros au 30 juin 2020, et présente une rentabilité de 3.1 % en hausse de 0.6 points à la période comparative.

Une activité technique qui a repris son rythme normal

Sur les six premiers mois de l'année nous avons livré **290 appartements** représentant **57 millions d'euros**, contre 147 appartements et 27 millions d'euros au premier semestre 2020.

Le premier semestre 2020 n'est ici pas représentatif du fait du confinement général.

Avec 16 600 m² livrés au premier semestre 2021, nous dépassons le niveau d'activité de 2019 de 14 900 m², preuve que nos services techniques ont retrouvé leur pleine activité.

Le second semestre a toujours représenté la période la plus active pour les livraisons et nous espérons pouvoir livrer 650 appartements sur l'année 2021.

Hausse de 67% du chiffre d'affaires commercial « réservé »

Les résultats commerciaux sont exceptionnels :

Nous avons enregistré au premier semestre 2021, **611 contrats de réservation** représentant **130 millions d'euros** de chiffre d'affaires commercial, à comparer aux 457 réservations du premier semestre 2020 représentant 78 millions d'euros.

Le lancement de nos opérations ont conduit à la signature notariée de **330 contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement** contre 384 durant la période précédente, représentant **72 millions d'euros**.

« Il me paraît normal que notre chiffre d'affaires comptable augmente autant vu nos réalisations commerciales des années précédentes. Nous avons en effet dépassé 170 millions d'euros TTC de contrats de réservation en 2019 et en 2020. Considérant le décalage nécessaire pour réaliser nos opérations immobilières, ce chiffre d'affaires commercial est logiquement reconnu dans nos comptes même s'il est présenté selon la méthode à l'avancement sur plusieurs années et hors taxes.

Nous comptons comme l'année dernière dépasser les 100 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2021.

*Notre position de leader sur le marché alsacien où se concentre 54% de notre activité nous permet d'enregistrer au 30 septembre **760 contrats de réservations pour 163 millions d'euros**. La rareté de nos produits lié aux faibles délivrances de permis ne nous conduit pas à rechercher une performance commerciale à tout prix mais nous oriente plutôt vers le contrôle de nos marges, nécessaires au bon fonctionnement du Groupe.*

Notre Groupe possède en interne un service d'architectes. Ceci nous permet d'analyser rapidement toute proposition d'acquisition foncière et de pouvoir établir des offres financières adaptées. Ainsi tout propriétaire de terrain à bâtir aura intérêt à solliciter nos équipes de prospecteurs fonciers implantées localement.

Tout comme l'acquisition d'un appartement, cela peut aussi représenter une opportunité de diversification patrimoniale voir de succession. »

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.

ISIN : FR0000074775 Mnémonique : ALSAS
Contact : accueil@stradim.fr ou tél. : 03.88.15.40.60
www.stradim.fr