

Rapport d'activité 1^{er} semestre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	1er semestre 2021 6 mois	1er semestre 2022 6 mois	Année 2022 12 mois	1er semestre 2023 6 mois
DONNEES COMPTABLES				
Chiffre d'affaires hors taxes	66 958	82 109	160 182	67 367
Valeur ajoutée	10 016	13 885	24 382	9 842
<i>Taux de V.A.</i>	15,0%	16,9%	15,2%	14,6%
Résultat d'exploitation	2 257	4 588	6 463	2 945
<i>Taux de marge d'exploitation</i>	3,4%	5,6%	4,0%	4,4%
Résultat net part du groupe	1 872	2 965	4 027	1 809
<i>Taux de marge nette</i>	2,8%	3,6%	2,5%	2,7%
Résultat en euros par actions (3 439 760)	0,54	0,86	1,17	0,53
Capitaux propres	28 451	32 116	33 178	33 674
Prêts Garantis par l'Etat	6 500	6 361	5 559	4 753
Endettement à moyen et long terme (hors crédit sur opérations immobilières)	1 211	1 097	993	888
<i>Taux d'endettement structurel *</i>	27,1%	23,2%	19,7%	16,8%
DONNEES EXTRA-COMPTABLES				
Chiffre d'affaires commercial "Réservé" (contrats de réservation) *	130 248	99 887	154 793	68 298
Nombre d'appartements réservés	611	436	654	307
Chiffre d'affaires commercial "Acté" (contrats VEFA notariés) *	68 976	98 967	205 682	48 035
Nombre d'appartements actés	330	478	937	211

Dans l'histoire du Groupe Stradim, l'année 2022 reste une année exceptionnelle tant en résultats comptables qu'en activité commerciale et technique, notamment grâce à un chantier de grande envergure « Parc Huron » à Illkirch.

Nous considérons 2021 comme ayant une activité mieux comparable à celle de 2023, et avons donc complété le rapport d'activité de cette période.

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

L'activité générale est en baisse de 18% par rapport au 1^{er} semestre 2022, année exceptionnelle.

Le Groupe Stradim est implanté dans quatre régions, le Grand Est, en Ile de France, en Pays de Loire et en Midi Pyrénées. Le Grand Est, où se situe notre siège historique, représente près de 80 % de l'activité. L'Ile de France et les Pays de Loire se partagent les 20% restants. La région de toulousaine ne contribue que faiblement, car connaît encore des difficultés pour l'obtention des permis de construire définitifs sur nos projets d'acquisitions foncières.

Le chiffre d'affaires comptable du premier semestre 2023 s'établit à **67 366 648 euros**, en baisse de 18% par rapport au premier semestre 2022 qui était de 82 109 489 euros. Il convient de noter que ce niveau d'activité est satisfaisant puisqu'identique à celui du 30 juin 2021, voisin de 67 millions d'euros et ce malgré les difficultés actuelles du secteur.

La valeur ajoutée de 9 841 596 euros est en baisse par rapport à celle du 30 juin 2022, année exceptionnelle, mais très proche de la valeur ajoutée de 2021.

La stabilité autour de 15% de cet indicateur de performance montre la qualité de notre maîtrise des marges de nos réalisations immobilières dans un environnement économique difficile.

Le **résultat d'exploitation de 2 945 309 euros** nous permet d'afficher une meilleure rentabilité d'exploitation que le premier semestre 2021 et même de l'année 2022.

Au premier semestre 2023, le **résultat de l'ensemble consolidé** est de **2 065 540 euros**, très proche de celui de 2021 de 2 086 865 euros.

Du fait de l'existence de participations minoritaires, le **résultat net part Groupe** se monte à **1 809 140 euros** contre 2 965 210 euros au 30 juin 2022 et de 1 871 500 euros au 30 juin 2021. La rentabilité nette de 2.7% est en légère hausse par rapport à celle de l'année 2022.

Trésorerie et endettement

La distribution de dividendes de 1.3 M€ votée en Assemblée Générale de la holding Stradim Espace Finances S.A. en juin dernier, a volontairement été d'un montant identique à celle de l'année précédente malgré la forte hausse du résultat distribuable. Cette prudence pour la préservation de nos fonds propres nous a permis de conserver 24 M€ de trésorerie et de baisser notre endettement structurel* de 3 points en 6 mois seulement.

Livraisons d'appartements

Sur les six premiers mois de l'année nous avons livré contractuellement **456 appartements** représentant **94 millions d'euros**, contre 250 appartements et 54 millions d'euros au premier semestre 2022. Avec 25 779 m² livrés au premier semestre 2023, nous sommes très au-delà des 14 150 m² livrés au 1^{er} semestre 2022.

En nombre de logements équivalents* cela représente 375 appartements contre 453 au 30 juin 2022.

La performance du Groupe Stradim permettant de dégager 2 millions d'euros de résultat en six mois tout en maintenant une rentabilité équivalente à celle de l'année 2022 est remarquable.

Par ailleurs les pourparlers engagés avec les organismes sociaux demandeurs de produits pour répondre à la forte pression locative à loyer modéré, nous rendent plus confiants pour le deuxième semestre 2023.

Du fait de la hausse des taux d'intérêts, le Groupe Stradim a décidé de réduire son endettement tout en préservant ses fonds propres pour démarrer des opérations de promotion jugées suffisamment rentables et bien commercialisées.

Le blocage du secteur ressenti par l'ensemble de la profession pourrait trouver une issue dans l'octroi de nouveaux permis et dans l'allègement des conditions de financement de nos clients.

Les entreprises qui réalisent nos chantiers sont de plus en plus en demande de nouveaux marchés et les tensions sur les approvisionnements ont nettement diminué. Les coûts de construction ne devraient donc plus subir l'inflation que nous avons connue depuis 2021.

Nous savons d'ores et déjà que les dispositions de loi Pinel perdureront toute l'année 2024. Ce dispositif d'aide fiscale permet à des investisseurs privés d'acquérir un logement et de le mettre en location. Par leur action ils proposent de nouveaux appartements sur ce marché de la location très tendu actuellement.

Le gouvernement vient de prendre des mesures permettant son extension à de nouveaux secteurs géographiques, en révisant la carte des villes en tension locative.

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 conditions 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.

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.