

STRADIM—ESPACE FINANCES SA

Rapport d'activité 2018

Chiffre d'affaires : 75 millions d'euros

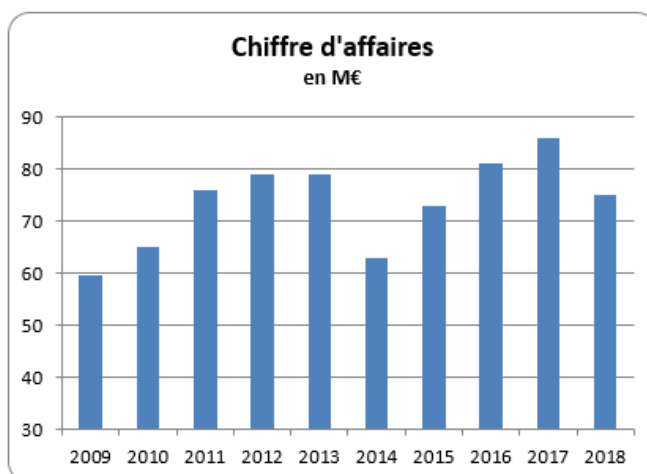
Promoteur immobilier depuis 1990, le Groupe Stradim est reconnu pour la qualité de ses réalisations sur les secteurs Ile de France, Nantes, Strasbourg, Toulouse et depuis 2017 Metz et Nancy.

Les capitaux propres du Groupe s'élèvent à 23 M€.

En 2018, le Groupe affiche **75 M€ de chiffre d'affaires comptable**.

Le **résultat net consolidé** s'établit à **2 410 K€**.

Le résultat par action est de **0.70 €**.



Chiffres clés

- > 117 collaborateurs répartis sur 4 régions
- > C.A. H.T. 75 M€
- > Résultat consolidé : 2.4 M€
- > Rentabilité nette de 3.2%
- > 642 réservations
- > 649 logements livrés
- > Objectif 2019 : 900 réservations 700 livraisons

Une rentabilité maintenue depuis 3 ans

Le chiffre d'affaires comptable de 75 M€ se répartit cette année, comme en 2017, entre la région Grand Est pour 60% et la zone Ile de France pour 22%. Nantes et Toulouse conservent des contributions relatives identiques de 11% et 7%.

L'activité technique de la Promotion Construction a été de nouveau soutenue puisque nous avons livré 649 appartements représentant 33 530 m², contre 771 et 34 580 m² en 2017, soit un passage de 44 à 52 m² moyen par appartement.

Le résultat d'exploitation de 2 524 K€ ne tient pas compte de la contribution « mise en équivalence » des opérations significatives, réalisées en co-promotion, inscrite sur une ligne spécifique au compte de résultat pour 1 075 K€.

Le résultat net consolidé - part Groupe s'établit à 2 410 K€ contre 2 711 K€ en 2017 avec une rentabilité nette après impôt identique de 3.2%.

L'endettement de structure du Groupe à moyen et long terme reste exceptionnellement bas, voisin de 5 % des capitaux propres.

Du fait de l'excellente commercialisation de nos programmes le financement à moyen terme de nos stocks d'en-cours de promotion de 107 M€ ne représente que 46%. Ce taux est en légère hausse du fait de l'acquisition au dernier trimestre d'un terrain destiné à une très belle opération situé au cœur de la ville d'Illkirch - Graffenstaden de plus de 400 logements.

En milliers d'euros	Année 2016	Année 2017	Année 2018
Chiffre d'affaires hors taxes	81 162	85 866	75 245
Valeur ajoutée	14 920	15 103	14 048
Taux de V.A.	18,4%	17,6%	18,7%
Résultat d'exploitation	3 542	2 117	2 524
Taux de marge d'exploitation	4,4%	2,5%	3,4%
Résultat net part du groupe	2 602	2 711	2 405
Taux de marge nette	3,2%	3,2%	3,2%
Résultat en euros par actions (3 439 760)	0,76	0,79	0,70
Chiffre d'affaires commercial (contrats de réservations)	148 133	133 133	124 397
Nombre d'appartements réservés	884	773	642
Nombre d'appartements actés	800	727	560
Capitaux propres	19 975	21 678	23 155
Endettement à M. & L. terme (hors crédit d'accompagnement)	1 533	1 031	1 171
Taux d'endettement	7,7%	4,8%	5,1%

Activité commerciale : Le retour de l'habitation principale

Le Groupe a enregistré cette année **642 contrats** de réservation représentant **124 millions d'euros** de chiffre d'affaires commercial contre 773 contrats et 133 millions en 2017.

La quote-part des logements sociaux réservés baisse de 80% à 6 M€, alors que celle du privé augmente à 118 M€ pour représenter en 2018 95% de notre clientèle. Les réservations des investisseurs se sont maintenues à 74 M€ pour représenter 60% de nos clients, celles des futurs résidents ont augmenté de 12 M€ à 44 M€.

Le Groupe a signé par devant notaire pour 98 M€ soit 560 appartements dont 87 M€ pour des propriétaires individuels.

Le prix de vente moyen des actes notariés privés a augmenté de 2% porté ainsi à 3 660 €TTC/m².

Activité technique : Des plannings respectés

Cette année, nous avons livré physiquement **649 appartements** très majoritairement certifiés par l'organisme Cerqual.



Programme rue du Maquis à Strasbourg

Stradim -
Espace Finances SA

Résultats consolidés 2018

Contacts

Siège social
3 rue Pégase
67960 ENTZHEIM

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

 [stradim](https://www.facebook.com/stradim)

Messagerie : info@stradim.fr

Perspectives : Une offre rare

Les réalisations commerciales du Groupe sur toutes les régions sur lesquelles nous sommes implantées ne traduisent pas les tendances nationales décrites par la Fédération des Promoteurs Immobiliers dans leur bilan annuel <https://fpifrance.fr/presse/le-logement-neuf-en-2018-ralentissement-et-vigilance>

Nous constatons comme elle que les réservations à des bailleurs sociaux sont en nette chute en 2018 retrouvant nos niveaux de 2013 avec seulement 6 M€ réservés.

Mais alors que la F.P.I. chiffre un recul des investisseurs de 13% par rapport à une excellente année 2017, et une stabilité des accédants à la propriété, nous réalisons de nouveau plus de 74 M€ avec des investisseurs privés et près de 44 M€ pour la résidence principale soit une hausse de 38%.

Notre performance est liée à une offre qualitative et rare : nous proposons à fin avril 80 programmes immobiliers différents sur 6 pôles géographiques. La F.P.I. quant à elle déplore une baisse de l'offre en Alsace de -35%.

Ces chiffres commerciaux traduisent aussi en réalité des décisions stratégiques opérées il y a déjà quelques années sur le choix des terrains et celui de la conception de nos programmes, pour proposer une offre cohérente moins sujette à une demande incitée par des mesures purement fiscales.

Etre propriétaire de son logement, voire en posséder un autre pour s'assurer un complément de revenus pour sa retraite constitue le premier investissement pérenne et indispensable à notre sens.

Nous avons lancé la commercialisation du programme Huron à Illkirch début 2019, et Quai Starlette à Strasbourg qui rencontrent tous deux un réel succès.

M. Rémi Hagenbach

Président Directeur Général

Retrouvez nos publications sur notre site www.stradim.fr
rubrique Stradim en Bourse



Siège social à Entzheim (67)

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