



Rapport d'activité 1^{er} semestre 2024

<i>En milliers d'euros</i>	1er semestre 2023 6 mois	Année 2023 12 mois	1er semestre 2024 6 mois
DONNEES COMPTABLES			
Chiffre d'affaires hors taxes	67 367	135 399	55 660
Valeur ajoutée	9 842	20 821	7 904
<i>Taux de V.A.</i>	<i>14,6%</i>	<i>15,4%</i>	<i>14,2%</i>
Résultat d'exploitation	2 945	5 445	1 265
<i>Taux de marge d'exploitation</i>	<i>4,4%</i>	<i>4,0%</i>	<i>2,3%</i>
Résultat net part du groupe	1 809	3 530	604
<i>Taux de marge nette</i>	<i>2,7%</i>	<i>2,6%</i>	<i>1,1%</i>
Résultat en euros par actions (3 439 760)	0,53	1,03	0,18
Capitaux propres	33 674	35 395	35 380
Prêts Garantis par l'Etat	4 753	11 944	11 334
Endettement à moyen et long terme (hors crédit sur opérations immobilières)	888	985	551
<i>Taux d'endettement structurel *</i>	<i>16,8%</i>	<i>36,5%</i>	<i>33,6%</i>
DONNEES EXTRA-COMPTABLES			
Chiffre d'affaires commercial "Réserve" (contrats de réservation) *	68 298	124 358	80 179
Nombre d'appartements réservés	307	557	336
Chiffre d'affaires commercial "Acté" (contrats VEFA notariés) *	48 035	105 729	34 723
Nombre d'appartements actés	211	485	155

*indicateur extra comptable (c.f. glossaire)

L’activité générale semestrielle de 56 Me est en baisse de 17% par rapport au 1^{er} semestre 2023

Le Groupe Stradim est implanté dans quatre régions, le Grand Est, en Ile de France, en Pays de Loire et en Occitanie. Le Grand Est, où se situe notre siège historique, comprenant les deux départements alsaciens, la Moselle et la Meurthe et Moselle, représente près de 75 % de l’activité. La région Occitanie ne contribue que faiblement, car connaît encore des difficultés pour l’obtention des permis de construire définitifs sur nos projets d’acquisitions foncières.

L’Ile de France et les Pays de la Loire se partagent les 25% restants.

Le chiffre d’affaires comptable semestriel 2023 s’établit à **55 660 300 euros**, en baisse de 17% par rapport au premier semestre 2023 qui était de 67 366 648 euros.

Il traduit l’avancement technique des chantiers de construction d’immeubles collectifs d’habitation. Nous avons avancé nos chantiers au plus proche de nos plannings, mais avons subi des retards dans l’ouverture de chantier de nouveaux programmes de la même manière que tous les acteurs sur le territoire français. Le Ministère de la Transition écologique reconnaît une forte baisse des mises en chantier nationales et l’a quantifiée sur 12 mois glissants, en volume de logements collectifs à 19,6% <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/658>.

La valeur ajoutée de 7 902 788 euros est en baisse par rapport à celle du 30 juin 2023 de 9 841 596 euros.

La stabilité autour de 15% de cet indicateur de performance depuis 3 ans démontre la bonne maîtrise des marges de nos réalisations immobilières dans un environnement économique difficile.

Le résultat d’exploitation de 1 265 172 euros est impacté notamment par la commercialisation plus lente de nos programmes immobiliers. Il est à comparer à celle du premier semestre 2023 de 2 945 309 euros.

Au premier semestre 2023, le **résultat de l’ensemble consolidé** est de **779 403 euros**.

Du fait de l’existence de participations minoritaires, le **résultat net part Groupe** se monte à **604 381 euros** contre 1 809 140 euros au 30 juin 2023. La rentabilité nette de 1,09% est en baisse de 1.6 points, le cout du financement externe s’étant considérablement renchérit.

Trésorerie et endettement

Le Groupe Stradim dispose au 30 juin 2024 de près de 20 M€ de trésorerie.

En maintenant des fonds propres importants dans nos programmes en cours, notre taux de financement externe reste voisin de 43% ce qui conforte nos partenariats avec nos partenaires financiers sur ces opérations et sur les nouveaux projets.

Le montant de la distribution de dividendes de 620 K€ votée en Assemblée Générale de la holding Stradim Espace Finances S.A. en juin dernier, a volontairement été baissé de moitié par rapport à l’année précédente. Conjugué au remboursement de la dette à long terme, ceci nous permet de maîtriser notre endettement structurel*.

Livraisons de plus de 430 appartements soit près de 25 000 m²

Sur les six premiers mois de l’année nous avons livré contractuellement **432 appartements** représentant **98 millions d’euros**, contre 456 appartements et 94 millions d’euros au premier semestre 2023.

Nos équipes techniques sont restées très actives puisque cela représente 24 976 m² livrés au premier semestre 2023, contre 25 779 m² au premier semestre 2023.

En nombre de logements équivalents* cela représente 290 appartements contre 375 au 30 juin 2023 ; ces chiffres traduisent une orientation du groupe plus importante vers la résidence principale, marché plus soutenu que celui de l’investisseur.

L'activité du premier semestre 2023 permet de dégager 780 000 euros de résultat consolidé.

La baisse des taux des emprunts à long terme évoquée pour septembre 2023 n'a en fait été constatée qu'en début d'année 2024 (<https://www.observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication-trimestrielle>). Cela n'a pas encore permis de rattraper le retard pris dans la vente des logements privés : Nos clients ont été dans l'impossibilité de financer leur projet, victimes d'un effet ciseaux savoir des taux d'emprunt encore élevés et la conservation du plafond de 35% d'endettement.

Conséquence, les actes notariés des clients privés chutent de 20 Me engendrant une insuffisance d'honoraires sur le résultat d'exploitation de l'ordre de 1 Me et surtout un ralentissement dans les démarrages de nos projets.

Nous avons malgré cela saisi des opportunités de vendre en bloc des opérations destinées à des logements intermédiaires, sans trop détériorer nos marges prévisionnelles.

Grâce à sa structure verticale très intégrée, Stradim a été en mesure d'assurer un niveau élevé de chiffres d'affaires dans le contexte extrêmement difficile que connaît le secteur à l'heure actuelle. Grâce à l'équipe commerciale, nous avons pu réorienter notre marché vers la résidence principale et en particulier vers l'acquisition d'appartements bénéficiant d'une TVA à taux réduit, évolution que nous avons anticipée à travers les permis de construire demandés dès 2021.

Nous poursuivons l'adaptation de notre offre au marché même s'il est prévisible que les investisseurs reviennent rapidement, nous avons d'ores et déjà procédé à des montages plus importants en opération de vente en blocs et de résidences en service dans différentes directions.

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.