

STRADIM—ESPACE FINANCES SA

Rapport d'activité 2024

Chiffre d'affaires de 118M€
qui dépasse le seuil de 100 millions d'euros depuis 5 ans.

Promoteur immobilier depuis 35 ans, le Groupe Stradim est reconnu pour son expertise technique, commerciale et en matière de montage d'opérations.

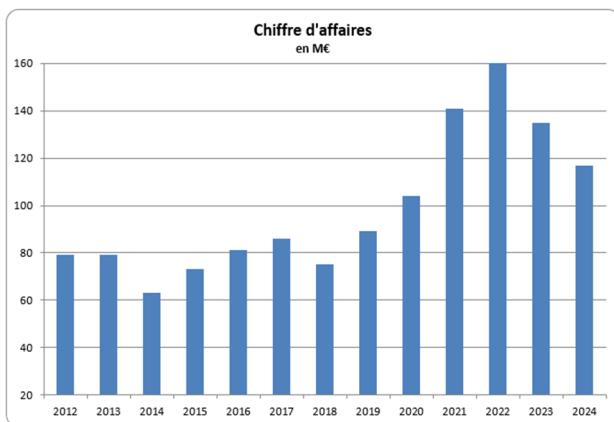
Historiquement initiés en Alsace, nos programmes immobiliers ont depuis plusieurs années éssaimé à Toulouse, Nantes, en Ile de France et sur tout le Grand Est.

Avec 12 M€ de capital social, les capitaux propres du Groupe dépassent maintenant les 36 M€.

En 2024, le Groupe affiche **118 M€ de chiffre d'affaires comptable**.

Le **résultat net consolidé part du Groupe** s'établit à **1 869 K€**.

Le résultat par action est de **0,54 €**.



En milliers d'euros

Année
2023

Année
2024

Chiffre d'affaires hors taxes

135 399

117 954

Valeur ajoutée

20 821

17 617

Taux de V.A.

15,4%

14,9%

Résultat d'exploitation

5 445

3 253

Taux de marge d'exploitation

4,0%

2,8%

Résultat net part du groupe

3 530

1 869

Taux de marge nette

2,6%

1,6%

Résultat en euros par actions (3 439 760)

1,03

0,54

Chiffre d'affaires commercial "Réservé"

124 358

164 090

(contrats de réservation) *

697

Nombre d'appartements réservés

557

697

Chiffre d'affaires commercial "Acté"

105 729

129 067

(contrats VEFA notariés) *

Nombre d'appartements actés

485

549

Capitaux propres

35 935

36 645

Endettement à M. & L. terme (PGE inclus)

12 928

11 738

Taux d'endettement structurel *

36,0%

32,0%

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

Maîtrise de l'endettement

Le **chiffre d'affaires comptable** 2024 s'établit à **117 54 66 euros**, en baisse modérée de 13% par rapport à celui de 2023 de 135 398 805 euros.

Le Grand Est, où se situe notre siège historique, représente 76 % de l'activité générale grâce à Strasbourg mais aussi à nos agences à Metz, Nancy et Mulhouse. L'Ile de France génère 15% du chiffre d'affaires et le Pays de la Loire 7%.

La **valeur ajoutée de 17 616 193 euros** représente 14.9% du chiffre d'affaires, taux quasiment stable par rapport à celui de 2023 à 15.4% pour une valeur de 20 821 441 euros.

Le **résultat d'exploitation de 3 253 990 euros** nous permet d'afficher une rentabilité d'exploitation de 2.8%.

Pour l'année 2024, le **résultat de l'ensemble consolidé** est de **2 160 933 euros** contre 3 962 782 euros sur la période précédente.

Du fait de l'existence de participations minoritaires, le **résultat net part du Groupe** se monte à **1 869 318 euros** contre 3 530 168 euros en 2023.

L'endettement structurel* du Groupe baisse à 32% des capitaux propres du fait du remboursement des Prêts Garantis par l'Etat débloqués en 2020, et de l'absence de nouveau financement à long terme.

La politique de distribution de dividendes tiendra aussi compte de la nécessité de conserver les leviers de financement pour nos futurs projets immobiliers.

Les prêts affectés et les crédits d'accompagnements finançant les encours de Promotion baissent de 9M€ à 46M€. Ils financent ces derniers à hauteur de 38% contre 45% en 2023, limitant ainsi les effets de la hausse des taux bancaires.

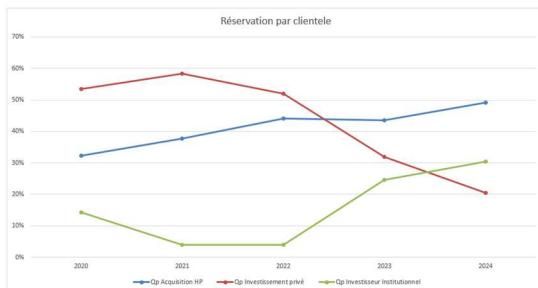
Activité commerciale : 164 millions de contrats V.E.F.A. réservés soit +32%

Le Groupe a enregistré en 2024 **697 contrats de réservation** représentant **164 M€** de chiffre d'affaires commercial* contre 557 contrats et 124 M€ en 2023. Le secteur privé représente 70% de ces réservations contre 75% en 2023.

Le prix moyen des appartements réservés par les clients privés est stable à 4 166 €TTC/m² pour une surface moyenne de 61 m².

Sur les **549 ventes d'appartements signées** devant notaire représentant **129 M€**, les ventes à des investisseurs intentionnels représentent 46 M€, en augmentation de 20 M€, et celle des propriétaires résidents 52 M€ en hausse de 5 M€..

Le prix de vente moyen à l'acte notarié des clients privés a baissé de seulement 2% porté ainsi à 4 069 €TTC/m².



Activité technique : 828 appartements livrés

Notre service technique interne a procédé tout au long de l'année, à la livraison de 828 appartements représentant 48 462 m² contre 868 et 49 212 m² en 2023.

Nous avons inauguré en Octobre dernier, la résidence Renaissance composée de 118 lots, au 70 rue des Arènes à Metz (57), et y avons installé notre agence locale sur 295 m².



Résidence Renaissance à Metz (57)
inaugurée en Octobre 2024

Stradim -
Espace Finances SA

Résultats consolidés 2024

Contacts

Siège social
3 rue Pégase
67960 ENTZHEIM

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

Messagerie : info@stradim.fr

Faits marquants et perspectives

L'année 2024 n'a pas été une surprise.

D'une part, le résultat consolidé du Groupe établit à 2 millions d'euros après impôts est tout à fait satisfaisant et conforme à nos attentes.

La valeur ajoutée stable en valeur relative traduit la maîtrise de nos marges de notre activité de Promotion.

La capacité du Groupe a engager de nouvelles opérations immobilières est intacte grâce à la trésorerie active de près de 28 millions d'euros et des capitaux propres voisins de 37 millions.

D'autre part, nous avons su anticiper la modification de notre cible commerciale et enregistrons une hausse de 32% de notre chiffre d'affaires commercial « Réservé »* entre 2023 et 2024 :

La fin du Dispositif Pinel en décembre 2024 avait été annoncée suffisamment tôt. Nos clients bailleurs ont eu le temps de choisir leur bien. Leur proportion de 20% est maintenant minoritaire depuis deux ans.

En parallèle, les investisseurs institutionnels ont bénéficié des déblocages de financements exceptionnels de la part du Gouvernement. Les 50 millions d'euros de réservations signées représentent 30% de nos réservations. Cette tendance sera certainement conservée à la vue des besoins nationaux.

Quant aux propriétaires résidents, ils représentent désormais la moitié de notre clientèle. Cela confirme que nos programmes sont conçus à leur attention et géographiquement bien placés. Ils sont d'ailleurs souvent les seuls à bénéficier d'aides de l'Etat sous forme de Prêt à Taux Zéro et d'une réduction de TVA de 14,5 points.

Même si nous sommes quotidiennement tournés vers l'avenir, c'est aussi avec fierté que nous avons tous célébré les 35 ans d'existence du Groupe Stradim en février dernier.

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 condition 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'Achievement. 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.

Le présent rapport financier annuel a été publié le vendredi 25 avril 2025 à 20h00.

Le 10 avril 2025, le Conseil d'Administration de Stradim - Espace Finances S.A. s'est réuni à Entzheim, et a arrêté les comptes consolidés annuels 2024.

Retrouvez nos publications sur notre site www.stradim.fr/publications-2024

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.