

Comptes consolidés

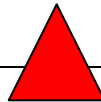
au 30 juin 2008



Stradim



Stradim - Espace Finances S.A.



Comptes consolidés semestriels non audités

Période
du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008



SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	6
PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION	6
1.1 - FAITS MARQUANTS	6
1.2 - REFERENTIEL COMPTABLE	6
1.3 - MODALITES DE CONSOLIDATION	6
Note 1.3.1 - Méthodes de consolidation	6
Note 1.3.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition	6
Note 1.3.3 - Période de référence	7
1.4 - METHODES ET EVALUATION	7
Note 1.4.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles	7
Note 1.4.2 - Immobilisations financières	7
Note 1.4.3 - Actifs et passifs circulants	7
Note 1.4.4 - Stock et en-cours de production	8
Note 1.4.5 - En-cours de production de service	8
Note 1.4.6 - Créances clients	8
Note 1.4.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé	9
Note 1.4.8 - Charges constatées d'avance	9
Note 1.4.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités	9
Note 1.4.10 - Capitaux propres	9
Note 1.4.11 - Provisions pour risques et charges	9
Note 1.4.12 - Intégration fiscale	10
Note 1.4.13 - Produits constatés d'avance	10
Note 1.4.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat	10
Note 1.4.15 - Réévaluation	10
Note 1.4.16 - Méthodes préférentielles	11
Note 1.4.17 - Résultat par action	11
PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	12
2.1 - PERIMETRE	12
2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION	14
2.3 - EXCLUSION	14
PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	15
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	15
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	15
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	15
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	15
Note 3.2.1 - Changement de présentation	15
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	15



PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEUR VARIATION.....	16
4.1 - POSTES DU BILAN.....	16
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	16
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	17
Note 4.1.3 - Titres de participations	17
Note 4.1.4 - Stocks et en-cours de production.....	18
Note 4.1.5 - Créances	19
Note 4.1.6 - Charges constatées d'avance	19
Note 4.1.7 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement.....	20
Note 4.1.8 - Capitaux propres	21
Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations	22
Note 4.1.10 - Impôt sur les résultats	23
Note 4.1.11 - Emprunts et dettes	24
Note 4.1.12 - Engagements hors bilan.....	25
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	26
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	26
Note 4.2.2 - Subvention d'exploitation	26
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	26
Note 4.2.4 - Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation.....	27
Note 4.2.5 - Dotations aux amortissements et aux provisions d'exploitation.....	27
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat financier	28
Note 4.2.7 - Décomposition du résultat exceptionnel	28
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS.....	29
5.1 - Information sectorielle.....	29
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé.....	29
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	29
Note 5.1.4 - Effectifs.....	29
Note 5.1.5 - Actif immobilisé brut.....	30
5.2 - Autres informations	30
Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture.....	30
Note 5.2.2 - Honoraires de commissaires aux comptes	30
Note 5.2.3 - Soldes intermédiaires de gestion	31
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	32
6.1 - Tableau des flux de trésorerie selon la méthode indirecte.....	32
6.2 - Autres informations	33
Note 6.2.1 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture.....	33



BILAN CONSOLIDE

(En Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Situation 30-juin-08	Exercice 31-déc-07	<i>Renvoi aux notes</i>
ACTIF IMMOBILISE	5 891 135	2 019 974	3 871 161	3 292 290	4.1.1
Ecart d'acquisition	1 335 659	1 225 714	109 945	145 024	
Immobilisations incorporelles	303 935	146 780	157 155	144 393	
Immobilisations corporelles	4 032 942	644 313	3 388 629	2 699 827	
Immobilisations financières	218 599	3 167	215 432	303 046	
ACTIF CIRCULANT	95 328 112	1 189 354	94 138 758	90 343 359	
Stocks et en cours					4.1.4
En cours Promotion Construction	53 102 711	564 891	52 537 820	50 522 333	
Marchands de biens	587 504	277 512	309 992	763 609	
Autres stocks	31 206	4 000	27 206	38 650	
Clients et comptes rattachés	20 665 832	256 982	20 408 850	19 318 502	4.1.5
Autres créances	8 333 694	85 969	8 247 725	7 124 375	
Comptes de régularisation	8 633 590		8 633 590	7 345 890	4.1.6
Disponibilités et V.M.P.	3 973 575		3 973 575	5 230 000	4.1.7
TOTAL DE L'ACTIF	101 219 247	3 209 328	98 009 919	93 635 649	
			Situation 30-juin-08	Exercice 31-déc-07	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)			8 939 537	8 890 095	4.1.8
Capital			1 315 700	1 315 700	
Primes			834 655	834 655	
Réserves			5 867 619	3 241 569	
Résultat consolidé			921 563	3 498 171	
INTERETS MINORITAIRES			7 508	10 654	4.1.8
IMPOTS DIFFERES			67 370		
PROVISIONS			1 002 581	1 193 239	4.1.9
DETTES			87 992 923	83 541 661	4.1.11
Emprunts et dettes financières					
Crédits d'accompagnement			32 317 878	28 061 590	
Autres emprunts et dettes financières			3 372 851	2 613 669	
Fournisseurs et comptes rattachés			22 800 198	21 712 360	
Autres dettes			8 625 707	9 322 934	
Comptes de régularisation			20 876 289	21 831 108	
TOTAL DU PASSIF			98 009 919	93 635 649	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(En Euros)

	Situation au 30-juin-08 6 mois	Situation au 30-juin-07 6 mois	Exercice 31-déc-07 12 mois	Renvoi aux notes
CHIFFRE D'AFFAIRES	24 752 238	23 758 994	54 010 705	4.2.1
Subvention d'exploitation	19 952	14 223	25 722	4.2.2
Autres produits d'exploitation	19 537	93 215	161 154	
Achats consommés	-21 209 272	-20 478 362	-43 907 734	
Charges de personnel	-3 173 682	-3 047 549	-7 159 221	4.2.3
Autres charges d'exploitation	-81 082	-174 861	-343 994	
Impôts et taxes	-111 688	-128 955	-541 286	
Reprises de provisions et transferts de charges	2 474 471	2 547 766	4 484 196	4.2.4
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-993 265	-1 105 035	-1 056 324	4.2.5
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 697 209	1 479 436	5 673 218	5.1.2
Quote-part de résultat des opérations faites en communs				
Charges et produits financiers	-244 033	-199 334	1 531 198	4.2.6
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES	1 453 176	1 280 102	7 204 416	
Charges et produits exceptionnels	0	112 650	-1 704 156	4.2.7
Impôts exigibles sur les résultats	-327 382	-626 644	-1 799 327	4.1.10
Impôts différés sur les résultats	-168 360	90 671	-128 846	4.1.10
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGRES	957 434	856 779	3 572 087	
Quote-part dans les résultats des sociétés M.E.				
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-35 079	-35 079	-70 158	1.3.2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	922 355	821 700	3 501 929	
Intérêts minoritaires	792	-8 696	3 758	
RESULTAT NET (Part Groupe)	921 563	830 396	3 498 171	
Résultat par action (en Euro)	1,07	0,97	4,07	



ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION

1.1 - FAITS MARQUANTS

Augmentation de capital et distribution d'actions gratuites

Par décision en assemblée générale du 20 juin 2008, le capital social a été porté à 3.000.000 € par incorporation de réserves avec date d'effet au 1^{er} septembre 2008.

Au 30 juin 2008, aucune opération sur capital n'a donc été reconnue dans les comptes.

Cette opération a donné lieu le 1^{er} septembre 2008 à distribution d'une action gratuite pour une détenue. A cette date, le nombre d'action de la société Stradim-Espace Finances S.A. est passé de 859 940 à 1.719.880 actions.

1.2 - REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés sont établis conformément aux normes françaises telles que définies par le règlement du Comité de la Règlementation Comptable 99-02.

1.3 - MODALITES DE CONSOLIDATION

Note 1.3.1 - Méthodes de consolidation

A l'exception des sociétés du Groupe exclues du périmètre de consolidation (c.f. note 2.3), toutes les filiales dans lesquelles le Groupe détient, soit directement ou indirectement plus de la majorité des droits de vote, soit le pouvoir de désignation de la majorité des membres des organes d'administration ou de direction, ont été consolidées par intégration globale.

Aucune société détenue par contrôle conjoint n'est consolidée par intégration proportionnelle. Il n'y a aucune participation consolidée par mise en équivalence.

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées ayant un impact de présentation ou d'évaluation sont éliminées au bilan et au compte de résultat consolidé.

Note 1.3.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition

Au 30 juin 2008, Le Groupe Stradim est constituée d'une part de sociétés créées historiquement, et d'autre part de sociétés acquises auprès de tiers. Ces dernières ayant été valorisées de manière supérieure à leur situation nette, une survalueur a dû être retraitée dans les comptes consolidés.

Aucun indice de perte de valeur n'a été décelé par la Direction sur ces entités. Ainsi, l'amortissement linéaire sur 10 ans de ces écarts d'acquisition n'est pas remis en cause.

Un amortissement de 35 K€ a été constaté au 30 juin 2008 (c.f. note 4.1.2).



a) Ecart d'acquisition du 15/10/1999 de la société Habitat Service SARL 1 041 K€

Un écart d'acquisition de 629 K€ correspondant en grande partie à des pertes à terminaison a dû être amorti sur les cinq années suivantes. Ces pertes portaient sur des chantiers repris dans le cadre de l'acquisition, non connues lors du rachat.

L'écart d'évaluation de 412 K€ a été amorti sur la période à hauteur de 21 K€.

Le solde net de cet écart est de 53 K€.

b) Ecart d'acquisition du 13/06/2000 de la société MC Bat SARL 294 K€

La contribution constatée de l'activité de la région nantaise et les perspectives de résultat confirment qu'il n'existe pas d'indice de perte de valeur.

L'écart d'évaluation a été amorti sur la période à hauteur de 14 K€.

Le solde net de cet écart est de 56 K€

Note 1.3.3 - Période de référence

Les comptes consolidés sont arrêtés au 30 juin 2008 et couvrent la période du 1^{er} semestre 2008. Des situations comptables intermédiaires ont été établies pour l'ensemble des sociétés intégrées.

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2007 couvrent une période de 12 mois.

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2007 couvrent quant à eux la période du 1^{er} semestre 2007.

1.4 - METHODES ET EVALUATION

Note 1.4.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations figurent au bilan à leur prix de revient d'acquisition d'origine. Aucune charge financière n'a été immobilisée.

Les amortissements des immobilisations, restent identiques aux périodes antérieures.

Ils sont déterminés par référence aux durées d'utilisation suivantes :

- Immobilisations incorporelles : Linéaire de 1 à 3 ans
- Immobilisations corporelles : Linéaire ou dégressif de 4 à 30 ans.

Note 1.4.2 - Immobilisations financières

Les participations acquises par le Groupe sont évaluées à leur coût d'acquisition.

La valeur nette comptable des titres de participations est comparée à leur valeur d'utilité. Cette dernière est déterminée sur la base de la capitalisation nette des dettes financières des cash-flows futurs actualisés. Les taux de capitalisation correspondent au taux à long terme des obligations d'état (OAT à 10 ans) augmenté de la prime de risque du marché actions.

Note 1.4.3 - Actifs et passifs circulants

Ces postes sont valorisés à leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.



Note 1.4.4 - Stock et en-cours de production

La valeur brute est constituée par le coût de production. Il comprend exclusivement les charges directes de production.

Une dépréciation est constituée si la valeur de réalisation, déduction faite des frais de commercialisation, est inférieure au coût de production.

Cas particuliers :

En-cours de promotion immobilière

Les en cours de promotion sont évalués selon la méthode de l'avancement. Ils sont exclusivement composés des coûts directs de production, intégrant les frais financiers spécifiques, conformément à la réglementation en vigueur.

La charge financière liée à l'opération est intégrée au résultat d'exploitation, conformément à la recommandation de l'OEC 1.19 et ne figure donc pas en élément financier.

En-cours de maisons individuelles

Les en-cours sont évalués selon la méthode de l'avancement. Ils sont exclusivement composés des coûts directs de production. Les frais financiers sont exclus de cette valorisation et représentent des charges de période.

Les stocks d'en cours concernent uniquement les coûts engagés avant la réalisation des fondations, point de départ de la reconnaissance de l'avancement.

Note 1.4.5 - En-cours de production de service

Il s'agit de frais internes engagés par les sociétés réalisant des études de conception préalables aux démarrages des opérations immobilières.

Ces prestations en cours sont évaluées sur la base des budgets propres à chaque opération.

Note 1.4.6 - Créances clients

Les créances clients sont valorisées à la valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'un risque de non recouvrement a été décelé.

Cas particulier des opérations immobilières vendues en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.)

Les appels de fonds s'effectuent conformément à la réglementation en vigueur, au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Ainsi figurent à l'actif, les appels de fonds non exigibles selon les stades techniques constatés, leur contrepartie étant inscrite en compte de régularisation passif (produits constatés d'avance).

Le notaire rédacteur des actes devant s'assurer de la qualité de l'acquéreur, ces créances ne sont normalement pas susceptibles d'être dépréciées.



Note 1.4.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé

La fiscalité latente a été retraitée selon la méthode du report variable au taux de 33,33%.

Les éléments composant l'actif fiscal portent essentiellement sur les retraitements de consolidation des profits internes sur les en-cours de production de promotion.

Le retraitement des décalages fiscaux temporaires des frais financiers activés dans les comptes sociaux a entraîné la constatation d'une provision pour impôt différé passif.

S'agissant d'une même entité fiscale, une compensation des impôts différés actifs et passif a été opérée. La note 4.1.10 chiffre le montant des retraitements.

Note 1.4.8 - Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement aux frais de gestion et commercialisation engagés sur les opérations immobilières. Elles sont reconnues selon la méthode de l'avancement.

Note 1.4.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités

Les excédents de trésorerie générés par les programmes immobiliers sont ponctuellement placés sous forme de SICAV de trésorerie. Ces placements sont comptabilisés à leur coût d'achat hors frais accessoires.

Note 1.4.10 - Capitaux propres

La ventilation des capitaux propres en « Part Groupe » et « Part Hors Groupe » a été effectuée selon les pourcentages de détention des filiales consolidées.

Note 1.4.11 – Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges ont été déterminées selon les modalités de constitution et d'évaluation prescrites par la réglementation comptable (norme CRC 2000-06).

Les provisions ont été évaluées en fonction du risque existant à la clôture de l'exercice et après avis des conseils juridiques.

Les provisions pour risques et charges intègrent des provisions pour pertes à terminaison.

Passif éventuel :

Un tiers et HABITAT SERVICE SARL ont conclu un compromis pour la vente d'un terrain le 5 avril 2000. La régularisation par acte authentique n'a jamais eu lieu. HABITAT SERVICE SARL a vendu le terrain à d'autres acquéreurs.

En raison de la perte de chance par ce tiers de réaliser les constructions qu'il envisageait sur le terrain, celui-ci a réclamé des indemnités. Une expertise judiciaire ordonnée par jugement du 09/01/2008 doit déterminer le montant de la perte de chance alléguée.

La direction et ses Conseils estiment les demandes infondées, et n'ont donc pas comptabilisé de provision pour risque à hauteur du montant réclamé. Compte tenu du caractère aléatoire des éléments pris pour l'évaluation, la direction a, par prudence, provisionné 192 K€.



Note 1.4.12 - Intégration fiscale

La société Stradim Espace Finances S.A. est tête de Groupe du périmètre d'intégration fiscale des sociétés suivantes :

Espace Promotion SAS	Espace Maison SARL
Espace Foncier SARL	Espace Transactions SARL
Espace Participations SARL	Habitat Service Promotion SARL
Habitat Service SARL	SCI 12 avenue des Vosges
MC Bat SARL	Habitat Service Gestion SARL

Conformément à la convention d'intégration fiscale, les retraitements fiscaux demeurent définitivement à la charge ou au bénéfice de la société tête de groupe.

Note 1.4.13 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à l'enregistrement comptable des actes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de lots d'opérations immobilières. Ils sont reconnus selon la méthode de l'avancement.

Note 1.4.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat

a) Opérations internes retraitées

L'ensemble des opérations intra groupe a été éliminé dans les comptes consolidés. Il s'agit principalement :

- des dividendes affectés ou provisionnés provenant de sociétés du groupe,
- des honoraires de « management fees »,
- des ventes de parcelles de terrains destinées aux opérations immobilières,
- des refacturations de frais généraux,
- des prestations de services liées aux opérations de promotion :
 - études de faisabilité et montage juridique des opérations,
 - honoraires de maîtrise d'œuvre,
 - gestion administrative,
 - frais de commercialisation.

b) Reconnaissance des éléments exceptionnels

Les éléments exceptionnels sont les produits ou les charges résultant d'évènements ou d'opérations clairement distincts des activités ordinaires et qui ne sont pas, en conséquence, censés se reproduire de manière fréquente ni régulière, tels que les cessions d'actifs immobilisés.

Note 1.4.15 - Réévaluation

L'ensemble des actifs et passifs figure dans les comptes consolidés à la valeur historique, aucun poste n'ayant subi de réévaluation à la juste valeur.



Note 1.4.16 - Méthodes préférentielles*a) Indemnités de départ à la retraite*

Les engagements n'ont pas fait l'objet de provision. Ils sont mentionnés en engagements hors bilan. Ils ont été estimés selon la méthode rétrospective des unités de crédits projetées, au taux d'actualisation de 4,43%.

b) Contrat de location-financement

Les immobilisations significatives financées par crédit bail sont présentées selon la méthode préférentielle préconisée par le Règlement 99.02 :

Les immobilisations ont été activées pour leur juste valeur à la date de la conclusion du bail. L'emprunt correspondant a été inscrit en dettes financières.

Les redevances enregistrées en charges d'exploitation dans les comptes sociaux ont été distinguées dans les comptes consolidés entre la dépréciation estimée des justes valeurs immobilisées et les charges financières correspondantes à l'opération financière.

Les contrats de crédits baux considérés comme individuellement non significatifs, ne sont pas retraités, et figurent en engagements hors bilan (*c.f. note 4.1.12*).

c) Méthode à l'avancement des contrats à long terme

Les activités de construction de maisons individuelles et de promotion construction sont présentées selon la méthode de l'avancement depuis le 31 décembre 2004.

La méthode de l'avancement consiste à reconnaître le chiffre d'affaires et le résultat prévisionnel de chaque opération immobilière en fonction d'un avancement constaté : L'avancement global résulte de la combinaison d'un avancement commercial et technique. Le premier est déterminé selon le montant du chiffre d'affaires des ventes actées définitives, par rapport au montant du chiffre d'affaires prévisionnel. L'avancement technique est quant à lui déterminé par le rapport entre les coûts engagés, facturés et acceptés, et le coût de production prévisionnel. Les travaux réalisés non facturés ainsi que les éléments fonciers sont toujours exclus de ce calcul.

Les estimations des résultats prévisionnels sont revues périodiquement.

Note 1.4.17 - Résultat par action

Le nombre d'actions composant le capital social de la société Stradim Espace Finances S.A. reste inchangé au 30 juin 2008 à 859 940 actions.

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis, le résultat dilutif est équivalent au résultat par action.



PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 – PERIMETRE

104 SOCIETES		N°Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Société mère</i>						
SA	STRADIM ESPACE FINANCES	353 683 469 000 12	ENTZHEIM (67)		Société mère	IG
<i>Sociétés "opérationnelles"</i>						
SA	MC BAT	382 139 178 000 18	CHAPELLE/ NANTES	99,88%	99,88%	IG
SAS	ESPACE PROMOTION	395 203 995 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE FONCIER	402 526 099 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE MAISON	403 600 265 000 20	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	ESPACE PARTICIPATIONS	394 541 932 000 23	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SARL	ESPACE TRANSACTIONS	418 949 194 000 33	ENTZHEIM (67)	95%	95%	IG
SARL	HABITAT SERVICES	344 346 176 000 37	TROYES (10)	99,20%	99,20%	IG
SARL	HABITAT SERVICE PROMOTION	383 905 148 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
EURL	HABITAT SERVICE GESTION	434 501 110 000 10	TROYES (10)	100%	99,20%	IG
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	ALBERT	480 564 954 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ATLANTIQUE	488 287 152 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	AUX QUATRE VENTS	450 398 243 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	BUZET	483 263 539 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHÂTEAU DU MIDI	500 719 141 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CHENAIE	398 969 337 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CLOS DU MONTALIVET	407 841 584 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	CLOS MARIE	479 658 593 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE LA LOIRE	477 956 890 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HERMITAGE	477 956 775 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'HORIZON	452 090 624 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'ILL	432 634 579 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DE L'OCEAN	450 891 999 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES BOSQUETS	489 079 269 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES DAMES	484 579 404 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES HAUTS TREVOIS	483 215 810 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DES SABLES	450 892 138 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU LAC	494 319 742 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU MAINE	477 956 130 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU MOULIN	454 045 261 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	DU RHIN	452 315 104 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	FROMENTINE	483 263 414 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	G.BLEU VILLA ROMAINE	423 459 825 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	HANAU CHAMBORAND	415 292 895 000 18	ENTZHEIM (67)	60%	60%	IG
SCI	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA FERMETTE	248 707 210 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA ROCHE	450 400 791 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE CHARME	490 456 753 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale

(1) Entrée de périmètre : création durant la période ou démarrage de l'activité



104 SOCIETES (suite)		N°Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SCI	LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE GRAND LARGE	452 313 612 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES COLIBRIS	490 684 883 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES JARDINS	434 742 524 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LES REMPARTS	437 527 070 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	MEDICIS	449 104 090 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	MICHELET	451 253 371 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	NEUVE	451 565 477 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	ODYSSEE	433 221 371 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC BRASSERIE	408 181 667 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PARC VENDOME	484 201 223 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	PINSAGUEL	490 805 645 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SAINT ANDRE	490 989 845 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SAINT PIERRE	490 104 155 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	SQUARE CHÂTEAU	419 605 712 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VILLA DU SUD	449 288 588 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VILLA EMERAUDE	424 131 068 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	VILLA SQUARE	423 399 864 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BELGRAND	453 971 285 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BELLEVUE	479 409 708 000 19	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	BORD DE SEINE	441 688 819 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	CHÂTEAU SAINT JEAN	438 822 736 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	COUR DE L'EMPEREUR	432 184 463 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DE LA BASSE ALSACE	452 339 807 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DE LA MADELEINE	442 035 358 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DE LA TOUR	442 949 571 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DE L'EHN	441 981 107 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DE L'ETOILE	428 262 513 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DE L'ISLE	444 464 820 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DE LITRE	490 208 287 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DE RORWILLER	478 125 388 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DES LILAS	489 894 865 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DU CENTRE	452 012 263 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	DU LITORAL	447 995 465 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	EGALITE	453 032 880 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	GRES DES VOSGES	434 728 390 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	JARDIN KIEMEN	441 769 650 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	JOFFRE	481 295 350 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LA CHAPELLE	440 650 208 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LA CLAIRIERE	482 855 574 000 18	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LA FONTAINE	482 201 506 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LA FORET	441 033 198 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LA MONTAGNE VERTE	489 881 243 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LE BEFFROI	447 557 240 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale

(1) Entrée de périmètre : création durant la période ou démarrage de l'activité



104 SOCIETES (suite et fin)		N°Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
SNC	LE BOCAGE	438 000 986 000 10	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LE COTEAU	428 262 141 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LE PRIEURE	441 460 722 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LE RHINLAND	437 634 405 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES PINS	440 210 862 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LES PRES	441 119 419 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	LESKEREN	447 670 738 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	PRAIRIE	488 326 851 000 26	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	POTIERS	451 565 287 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	RIVES DE LA MODER	450 397 484 000 12	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SAINT THOMAS	447 752 767 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	SCHLOSSMATT	449 269 646 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	THIBAUT	489 140 939 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VILLAGE	499 012 573 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC	VOSGES	483 262 564 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
<i>Sociétés de gestion</i>						
SCI	14 JUILLET	491 709 150 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	12 AVENUE DES VOSGES	395 279 771 000 12	ENTZHEIM (67)	99,96%	99,96%	IG
SCI	DU MIDI	454 044 032 000 16	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LOUISIANE	401 561 121 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	STRADIM SIEGE	480 473 503 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	TROYES SIEGE	491 709 606 000 17	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale

(1) Entrée de périmètre : création durant la période ou démarrage de l'activité

Le siège social du Groupe est établi au 3 rue Pégase 67 960 Entzheim, (Bas Rhin).

2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION

Il n'y a pas d'exception à l'application des méthodes de consolidation décrites en 1.3.1.

2.3 - EXCLUSION

En application à la méthode de consolidation décrite ci-dessus, toutes les sociétés détenues sont intégrées au périmètre de consolidation. Seules quelques sociétés ayant atteint leur objectif social demeurent exclues.

Liste des sociétés exclues du périmètre de consolidation

6 SOCIETES	% Contrôle	Capitaux propres 30/06/08 en K€	Résultat au 30/06/08 en K€	Observations
SARL WELLIMO	100	-12	15	En cours de liquidation (1)
SNC ACTICLUB	50	2	-3	En cours de liquidation (1) (2)
SCI DE CHAMPAGNE	100	3	1	Activité marginale
SCI JARDINS DU PIEMONT	100	2	0	En cours de liquidation
SCI LAUTER	100	2	0	En cours de liquidation
SCI LE MANOIR	100	non établie	non établie	Création 1S08 - sans activité

(1) La situation nette négative a fait l'objet d'une provision pour risque.

(2) L'intégralité des pertes mentionnées ont fait l'objet d'une provision pour risque.



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES*3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts**Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation*

La seule société créée durant le premier semestre n'a pas été intégrée du fait de l'absence d'activité. Il n'y a donc pas de variation de périmètre de consolidation au 1^{er} semestre 2008.

Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3. Le nombre de sociétés consolidées reste donc de 104 sociétés.

Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts

Aucune prise de participation ou de cession n'est intervenue durant la période sur les sociétés détenues modifiant les pourcentages d'intérêts.

*3.2 - Informations relatives aux changements comptables**Note 3.2.1 - Changement de présentation*

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2008 respectent les principes antérieurement appliqués en matière de présentation.

Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable

Il n'existe aucun changement de méthode comptable entre les comptes présentés au 30 juin 2008 et ceux du 31 décembre 2007.



PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEUR VARIATION

A défaut d'indication, les données sont chiffrées en milliers d'euros.

4.1 - POSTES DU BILAN

Note 4.1.1 - Actif immobilisé

	Valeur brute 31/12/2007	Acquisitions	Cessions	Virt poste à poste	Variation de périmètre	Valeur brute 30/06/2008
ECARTS D'ACQUISITION	1 335					1 335
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	289	15	0	0	0	304
Licences	46	15				61
Droit au bail	30					30
Fonds commercial	213					213
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 209	884	-60	0	0	4 033
Terrain	7					7
Crédit Bail : QP terrain des ens. Immo.	332	83				415
Construction	73	7	-45	200		235
Crédit Bail : QP Construct°des ens. Immo.	1 918	717				2 635
Installations techniques	67		-2			65
Autres immobilisations corporelles	421	46	-13	105		559
En-cours	391	31		-305		117
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	306	20	-108		0	218
Titres de participations	6	2				8
Créances sur participations	142	18	-105			55
Autres immobilisations financières	158		-3			155
TOTAUX	5 139	919	-168	0	0	5 890

Variation des immobilisations corporelles

L'agence de Troyes, financée par crédit bail à hauteur de 800 K€, a été inaugurée le 24 avril 2008.

Les retraitements des ensembles immobiliers administratifs financés par crédit bail sont détaillés en point 1.4.16.



Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé

AMORTISSEMENTS DE L'ACTIF	Montants au 31/12/2007	Dotations sur le résultat	Dotations sur les réserves	Reprises	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2008
ECARTS D'ACQUISITION	1 190	35	0			1 225
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31	2	0	0	0	33
Licences	31	2				33
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	509	195	0	-60	0	644
Construction	53	8		-45		16
Construction en crédit bail	291	110				401
Installations techniques	32			-2		30
Autres immobilisations corporelles	133	77		-13		197
TOTAUX	1 730	232	0	-60	0	1 902
<i>Rapprochement avec compte de résultat</i>						
Dotations aux amortissements d'exploitation		197				
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		35				
Dotations sur actif immobilisé		232				

Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants brut au 31/12/07	Création Acquisition	Liquidation	Variation périmètre	Montants brut au 30/06/2008	Provisions	Montants nets au 30/06/2008	Montants nets au 31/12/2007
<i>Sociétés créées sur la période et consolidées au 30/06/08</i>								
Néant								
<i>Sociétés créées sur la période et non consolidées au 30/06/08</i>								
SCI LE MANOIR		2			2		2	0
<i>Sociétés consolidées du fait de la modification des critères de sélection</i>								
Néant								
<i>Sociétés liquidées durant la période</i>								
Néant								
<i>Sociétés non consolidées au 31/12/07</i>								
SCI CHAMPAGNE	1				1		1	1
SCI JARDIN DU PIEMONT	1				1		1	1
SCI LAUTER	2				2		2	2
SNC ACTICLUB	1				1	-1	0	0
SARL WELLIMMO	1				1		1	1
TOTAUX	6	2	0	0	8	-1	7	5

Chaque programme immobilier est logé dans une structure juridique propre. Ceci explique le nombre important des sociétés consolidées.

Une information complémentaire sur les variations de périmètre est donnée en 3.1.1.



Note 4.1.4 - Stocks et en-cours de production

STOCKS	Montants bruts au 30/06/2008	Dépréciation	Montants nets au 30/06/2008	Montants nets au 31/12/2007
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	53 103	564	52 539	50 523
Constructions en-cours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	47 871	533	47 338	44 541
Constructions en-cours de programmes immobiliers de maisons individuelles destinés à la revente	0		0	13
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs	4 554	31	4 523	5 049
Prestations de services Groupe	678		678	920
STOCK DE PRODUITS FINIS	31	4	27	38
Lots de copropriétés achevés et invendus				
STOCK DE MARCHANDISES	588	278	310	764
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opération de marchands de biens.				
Total des stocks	53 722	846	52 876	51 325

⁽¹⁾ Selon l'application de la méthode à l'avancement, les lots invendus des bâtiments livrés (« queues de programmes ») demeurent inscrits en « stock d'en-cours » tant que le bâtiment n'est pas qualifié « achevé » selon la méthode préférentielle de l'avancement. Le stock valorisé en produit finis correspond donc uniquement à des lots accessoires invendus, tels garages ou parkings.

Au 30 juin 2008, vingt neuf appartements (1 766 m²) répartis sur dix bâtiments partiellement livrés sont invendus. Ils représentent 4 316 K€ du poste « en-cours de production ». Strasbourg en compte dix huit répartis sur cinq programmes différents, un seul est situé à Troyes et dix à Toulouse répartis sur deux programmes. Sur ces vingt neufs appartements, onze ont dors et déjà été réservés à la date du 30/09/08.



Note 4.1.5 - Créances

CREANCES	Montants	Dépréciation	Montants	Échéances	
	bruts au 30/06/2008		nets au 30/06/2008	à - 1 an	à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	210	0	210	66	144
Créances rattachées à des participations	55		55	55	
Autres immobilisations financières	155		155	11	144
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	20 666	257	20 409	20 359	307
Créances clients	20 666	257	20 409	20 359	307
AUTRES CREANCES	8 334	86	8 248	8 334	0
Avances et acomptes	131		131	131	
Organismes sociaux	47		47	47	
Impôt sur les sociétés	607		607	607	
Impôt différé net	0		0	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	7 395		7 395	7 395	
Groupe et associés	8		8	8	
Débiteurs divers	146	86	60	146	
COMPTES DE REGULARISATION	8 633		8 633	8 633	
Charges constatés d'avance	8 633		8 633	8 633	
TOTAUX	37 843	343	37 500	37 392	451

Note 4.1.6 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 30/06/2008	au 31/12/2007
FRAIS GENERAUX	165	116
FRAIS ENGAGES SUR DES PROGRAMMES IMMOBILIERS A LIVRER	8 468	7 230
Honoraires de commercialisation	1 383	1 558
Honoraires de gestion	3 951	3 118
Commissions des vendeurs / externes	162	172
Publicité	2 362	1 957
Services bancaires	610	425
Autres		
CHARGES D'EXPLOITATION	8 633	7 346



Note 4.1.7 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants au 30/06/2008	Montants au 31/12/2007
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	134	134
DISPONIBILITES	3 840	5 096
Total du poste	3 974	5 230

Le poste Valeurs mobilières de placement est composé de :

Nature des titres VMP	Nombre	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	+/- value latente
CM Gestion (Crédit Mutuel)	25	54	0	54	1
Alsace CT Terme C (Banque Populaire)	40	80		80	0
TOTAUX		134	0	134	1



Note 4.1.8 - Capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres
Situation consolidée au 31/12/06	1 315	835	1 678	2 898	6 726
Affectation du résultat			2 898	-2 898	0
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-1 333		-1 333
Autres mouvements			-1		-1
Résultat consolidé du 31/12/07				3 498	3 498
Situation consolidée au 31/12/07	1 315	835	3 242	3 498	8 890
Affectation du résultat			3 498	-3 498	0
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-877		-877
Autres mouvements				5	5
Résultat consolidé du 30/06/08				922	922
Situation consolidée au 30/06/08	1 315	835	5 863	927	8 940

INTERETS MINORITAIRES	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Intérêts minoritaires
Situation consolidée au 31/12/06	9	2	11
Affectation du résultat consolidé	2	-2	0
Distributions effectuées	-4		-4
Résultat consolidé du 31/12/07		4	4
Situation consolidée au 31/12/07	7	4	11
Affectation du résultat consolidé	2	-2	0
Distributions effectuées	-4		-4
Résultat consolidé du 30/06/08		1	1
Situation consolidée au 30/06/08	5	3	8



Note 4.1.9 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2007	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2008
PROVISIONS REGLEMENTEES	0				0
PROVISIONS	1 193	51	-242	0	1002
Situations nettes négatives de sociétés détenues non consolidées	145		-98		47
Terminaison chantier	540	40	-97		483
Autres provisions	508	11	-47		472
DEPRECIATIONS	596	744	-36	0	1 304
Immobilisations incorporelles					
<i>Fonds commercial</i>	113				113
Immobilisations financières					
<i>Titres de participations</i>	1				1
<i>Créances sur participations</i>	0				0
<i>Autres immobilisations</i>	2				2
Stocks	178	685	-17		846
Créances clients	269	6	-19		256
Autres créances	33	53			86
Valeur mobilières de placement	0				0
TOTAUX	1 789	795	-278	0	2 306

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :

	795	-278
Exploitation	795	-180
Financier	-	-98
Exceptionnel	-	-

Le montant des reprises non utilisés de 25 K€.



Note 4.1.10 - Impôt sur les résultatsa) *Rapprochement entre impôt théorique et charge d'impôt comptabilisé*

Résultat net de l'ensemble consolidé	922
Charge d'impôt exigible constatée	495
Résultat avant impôt	1 417
Charge d'impôt théorique	472
Charges définitivement non déductibles	12
Décalages temporaires	0
Amortissement des écarts d'acquisition non déductible	11
Charge d'impôt constatée	495

b) *Méthode d'évaluation des actifs et passifs d'impôts*

La fiscalité latente a été déterminée au taux de 33.33%, de manière identique à celle du 31 décembre 2007.

d) *Ventilation des actifs et des passifs d'impôts par grandes masses*

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants au 30/06/2008	Montants au 31/12/2007
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	559	544
Marges internes en stock	401	374
Report déficitaires	0	0
Crédit bail	7	4
Décalages temporaires		
<i>Provisions fiscalement non déductibles</i>	151	166
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	626	443
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	626	443
IMPOTS DIFFERES NETS	-67	101
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (charge)	-168	

Les actifs et passifs d'impôts différés sont présentés compensés du fait de l'existence d'un groupe fiscalement intégré.



Note 4.1.11 - Emprunts et dettesa) *Emprunts et dettes par échéances*

	Montants au 30/06/08	Échéances		
		à - 1 an	à - 5 ans	à + 5 ans
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT	705	359	152	194
DETTES FINANCIERES DE CREDIT BAIL	2 668	221	973	1 474
COMPTES COURANTS BANCAIRES	800	800		
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT PROMOT*	31 518	(1)	(1)	
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 508	1 508		
DETTES FOURNISSEURS ET CPTEs RATTACHES	22 800	22 800		
AVANCES & ACOMPTEs RECUS	17	17		
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	7	7		
DETTES FISCALES ET SOCIALES	6 970	6 970		
Dettes sociales	1 673	1 673		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Taxe sur la valeur ajoutée	5 297	5 297		
AUTRES DETTES	124	124		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	20 876	20 876		
TOTAUX	87 993			

(1) S'agissant de crédits renouvelables, les échéances sont variables à court et moyen terme en fonction de l'anticipation du délai de production de chaque bâtiment ou programme.

b) *Variation des emprunts et autres dettes financières*

	Montants	Souscription	Rembours.	Variation de périmètre	Montants
	au 31/12/2007				au 30/06/2008
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT	30 674	6 832	-1 815	0	35 691
Emprunts	642	130	-67		705
Emprunts sur crédit bail	1 971	800	-103		2 668
Comptes courant bancaires (C.C.B.)	823	147	-170		800
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités	27 238	5 755	-1 475		31 518
DETTES FINANCIERES DIVERSES	933	882	-307		1508
Dépôts et cautionnement	0				0
Comptes courants d'associés	933	882	-307		1508
TOTAUX	31 607	7 714	-2 122	0	37 199

Les variations mentionnées pour les crédits d'accompagnement représentent la somme des variations nettes de chaque société intégrée.



Note 4.1.12 – Engagements hors bilan*a) Engagements donnés et reçus*

ENGAGEMENTS DONNES	Montants
Cautions :	11 252
aux crédits de promotions et de lotissements non tirés	8 804
à l'activité de constructeur de maison	1 000
aux concours bancaires des filiales	531
à des couvertures d'emprunts	340
à des financements de biens d'équipement	577
Nantissements de parts sociales	137
Indemnités de départ à retraite	148
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives	13 744
Hypothèques	-
<hr/>	
ENGAGEMENTS RECUS	Montants
Garanties des activités de transactions	60
<hr/>	
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	Montants
Nantissement	-

b) Engagements relatifs aux contrats de location avec option d'achat des autres immobilisations corporelles.

	Montants au 30/06/08
Valeur d'origine	1 009
Amortissements :	
cumul des ex. antérieurs	212
dotation de l'exercice	110
<hr/> TOTAL <hr/>	<hr/> 687 <hr/>
Redevances payées :	
cumul des ex. antérieurs	394
dotation de l'exercice	130
Redevances restant à payer :	
à un an au plus	241
à plus d'un an et cinq ans au plus	579
à plus de cinq ans	
Valeur résiduelle	-
Montant pris en charge dans l'exercice	130
<hr/> Redevance de location avec option d'achat <hr/>	<hr/> 130 <hr/>



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT**Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité**

	1er sem. 2008	1er sem. 2007	Année 2007
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	378	854	2 155
VENTES DE TERRAINS A BATIR	92	2 131	2 739
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	23 122	19 595	46 514
VENTE DE MAISONS INDIVIDUELLES	347	404	933
PRESTATIONS DE SERVICES	658	603	1 262
TRAVAUX ET MARCHANDISES REFACTURES	155	171	407
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	24 752	23 758	54 010

Note 4.2.2 - Subvention d'exploitation

Les subventions correspondent au financement partiel d'installations de chauffage dans les programmes immobiliers collectifs.

Les ventes de chaleur étant assimilées à des transferts de propriété sont reconnues en prestations de services.

Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs

	au 30/06/08	au 30/06/2007	au 31/12/2007
Charges de personnel	3 174	3 048	7 159
Salaires et traitements	2 270	2 160	5 070
Charges sociales	904	888	2 089
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	102	99	103



Note 4.2.4 - Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

	Montants au 30/06/2008	Montants au 30/06/2007	Montants au 31/12/2007
Reprise de provisions (note 4.1.9)	180	212	449
Transferts de charges	2 294	2 335	4 035
Poste " Reprise de provision et transfert de charge"	2 474	2 547	4 484

Le retraitement obligatoire du chiffre d'affaires consolidé portant sur l'annulation des prestations internes ne peut se faire sans un retraitement préalable des comptes sociaux :

Les sociétés prestataires de service intra-groupe constatent leur chiffre d'affaires comptable l'année durant laquelle la prestation est rendue. S'agissant de prestations internes au groupe, ce chiffre d'affaires doit être annulé par la charge correspondante, constatée dans les sociétés de promotion bénéficiaires. Or le fait que ces dernières présentent des comptes sociaux à l'avancement, ces prestations ne sont pas reconnues en charge l'année de leur facturation, mais en fonction de l'avancement technique défini en 4.1.16. Ainsi, les comptes sociaux ne peuvent présenter une parfaite réciprocité « produit / charge ».

La seule solution possible est l'utilisation des comptes de transferts de charges, à hauteur des prestations constatées à l'actif, devant être annulées.

Au 30 juin 2008, un montant de 2 289 K€ de prestations internes a donc été intégré au compte de transfert de charge.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 présentaient déjà ce même retraitement pour 3 751 K€, et 2 332 K€ au 30 juin 2007.

Note 4.2.5 - Dotations aux amortissements et aux provisions d'exploitation

	Montants au 30/06/2008	Montants au 30/06/2007	Montants au 31/12/2007
Dotations aux amortissements (note 4.1.2)	197	125	248
Dotations aux dépréciations sur actif circulant (note 4.1.9)	744	242	336
Dotations aux provisions (note 4.1.9)	51	738	472
Poste "Dotations aux amortissements et provisions"	992	1 105	1 056



Note 4.2.6 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 30/06/2008	Montants au 30/06/2007
RESULTAT NET FINANCIER		
Revenus de participations	-91	0
Produits nets de cessions de VMP		8
Intérêts et charges assimilées		
<i>sur emprunts</i>	-53	-41
<i>sur crédits terrain</i>	-126	-124
<i>sur crédits baux</i>	-72	-47
Reprises de provisions	98	
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Autres produits et charges		4
RESULTAT FINANCIER	-244	-200

Le montant des intérêts du 1^{er} semestre 2008, décomptés sur les crédits d'accompagnement de promotion- construction, ont été intégrés au coût de production à hauteur de 834 K€, contre 347 K€ à la clôture semestrielle du 30 juin 2007 (c.f. note 1.4.4).

Au 30 juin 2008, le montant des frais financiers stockés en en-cours de production représente 3,53 % du stock d'en-cours « Promotion », contre moins de 2% au 30 juin 2007.

Note 4.2.7 - Décomposition du résultat exceptionnel

	Montants au 30/06/2008	Montants au 30/06/2007
RESULTAT NET EXCEPTIONNEL		
Opération de gestion		
Opération en capital		
<i>Cession d'actifs incorporels</i>		121
<i>Cession d'actifs corporels</i>	1	
<i>Cession d'actifs financiers</i>		-8
<i>Cessions de titres de participations</i>	-1	
Autres reprises exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	113
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	0	75



PARTIE V - Autres informations*5.1 - Information sectorielle*

L'activité du Groupe Stradim Espace Finances s'exerce au sein d'un même secteur. Aucune information sectorielle définie par le règlement C.R.C. 99-02 § 425 n'est donc applicable.

Par contre le Groupe Stradim ayant des pôles géographiques indépendants, certains éléments ont été distingués.

Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé

Répartition géographique par zone d'influence	Alsace	Pays de Loire	Champagne Ardennes	Midi Pyrénées	Totaux
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	243		135		378
VENTES DE TERRAINS A BATIR			51	41	92
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	9 212	2 749	8 670	2 491	23 122
VENTES DE MAISONS INDIVIDUELLES			347		347
PRESTATIONS DE SERVICES	340	21	293	4	658
TRAVAUX ET MARCHANDISES REFACTURES	44		111		155
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE - 06/2008	9 839	2 770	9 607	2 536	24 752
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE - 06/2007	12 188	5 969	5 401	200	23 758

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Alsace	Pays de Loire	Champagne Ardennes	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 06-2008	70	164	1 461	2	1 697
RESULTAT D'EXPLOITATION 06-2007	900	442	736	-598	1 480

Note 5.1.4 – Effectifs

	Alsace	Pays de la Loire	Champagne Ardenne	Midi Pyrénées	Total
EFFECTIF au 30-06-2008	70	11	15	6	102
EFFECTIF au 31-12-2007	69	11	16	7	103
EFFECTIF au 30-06-2007	65	8	18	8	99



Note 5.1.5 - Actif immobilisé brut

ACTIF IMMOBILISE BRUT	Alsace	Pays de la Loire	Champagne Ardenne	Midi Pyrénées	Totaux
Ecart d'acquisition ⁽¹⁾	1 335				1 335
Immobilisation incorporelles	263		10	31	304
Immobilisation corporelles	441	193	232	116	982
Immobilisation corporelles en crédit bail	2 250		800		3 050
Immobilisation financières - Titres de participation	5		2		7
Autres immobilisations financières	116	49	43	3	211
TOTAL ACTIF 06-2008	4 410	242	1 087	150	5 889
TOTAL ACTIF 12-2007	4 454	206	337	142	5 139

(1) La valeur nette des écarts d'acquisition est de 110 K€ au 30 juin 2008

L'ouverture de la nouvelle agence de Troyes financée en crédit bail pour 800 K€ explique l'essentiel de la variation des actifs immobilisés.

5.2 - Autres informationsNote 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènements postérieurs à la clôture dont l'importance est significative et qui n'ont pas donné lieu à un enregistrement au bilan et au compte de résultat du 30 juin 2008.

Note 5.2.2 – Honoraires de commissaires aux comptes

	Montants au 30/06/2008	Montants au 30/06/2007
Commissariat aux comptes et certification des comptes annuels et consolidés	49	55
Missions accessoires		
Sous-total	49	55
Autres prestations	0	0
Honoraires des commissaires aux comptes	49	55



Note 5.2.3 – Soldes intermédiaires de gestion

	30-juin-08	% CA	30-juin-07	% CA
Ventes de marchandises	489		1 025	
Production vendue	24 264		22 734	
CHIFFRE D'AFFAIRES	24 753		23 759	
Production stockée	2 325		10 036	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	27 078		33 795	
Coût d'achat des marchandises vendues	-22 449		-28 847	
Retraitement des transferts de charges ⁽¹⁾	2 289		2 332	
MARGE BRUTE	6 918	27,9%	7 280	30,6%
Consommations en provenance de tiers	-1 086		-1 667	
VALEUR AJOUTEE	5 832	23,6%	5 613	23,6%
Subventions d'exploitation	20		14	
Impôts, taxes et versements assimilés	-112		-129	
Charges de personnel	-3 173		-3 048	
EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	2 567	10,4%	2 450	10,3%
Reprises sur charges et transferts de charges	2 474		2 548	
Reclassement transfert de charges ⁽¹⁾	-2 289		-2 332	
Autres produits	19		93	
Dotations aux amortissements. et aux provisions	-993		-1 105	
Autres charges	-82		-175	
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 696	6,9%	1 479	6,2%
RESULTAT FINANCIER	-244		-199	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	1 452	5,9%	1 280	5,4%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0		113	
Impôt sur les bénéfices	-327		-627	
Impôts différés	-168		91	
RESULTAT NET CONSOLIDE avant écart d'acquisition	957		857	
Résultat sociétés MEQ				
Amortissement des écarts d'acquisition	-35		-35	
RESULTAT NET CONSOLIDE	922	3,7%	822	3,5%
Part du groupe	921		830	
Part des minoritaires	1		-9	
produits de cession d'éléments d'actif	0		542	
valeur comptable des éléments d'actif cédés	0		-95	
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	0		447	

⁽¹⁾ Voir note 4.2.4 concernant le retraitement des transferts de charges d'exploitation

PARTIE VI - Tableau de financement par l'analyse des flux*6.1 - Tableau des flux de trésorerie selon la méthode indirecte*

	30 juin 2008	30 juin 2007
<i>Flux de trésorerie liés à l'activité</i>	-5 157	-6 331
° Résultat net des sociétés intégrées	922	822
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :		
Amortissements et provisions	750	928
Variation des impôts différés	168	-91
Plus et moins values de cession	0	-447
<i>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</i>	1 840	1 212
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-6 997	-7 543
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</i>	-811	428
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations ⁽¹⁾	-811	-105
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations	0	533
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</i>	455	-1 616
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-877	-1 332
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-3	0
° Variation nette des comptes courants	575	-117
° Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	130	61
° C.B.	800	
° Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-67	-149
° Décaissements liés à des remboursements d'emprunts C.B.	-103	-79
<i>Variation de trésorerie ⁽²⁾</i>	5 513	7 519
° Trésorerie d'ouverture	-22 831	-13 278
° Trésorerie de clôture	-28 344	-20 797

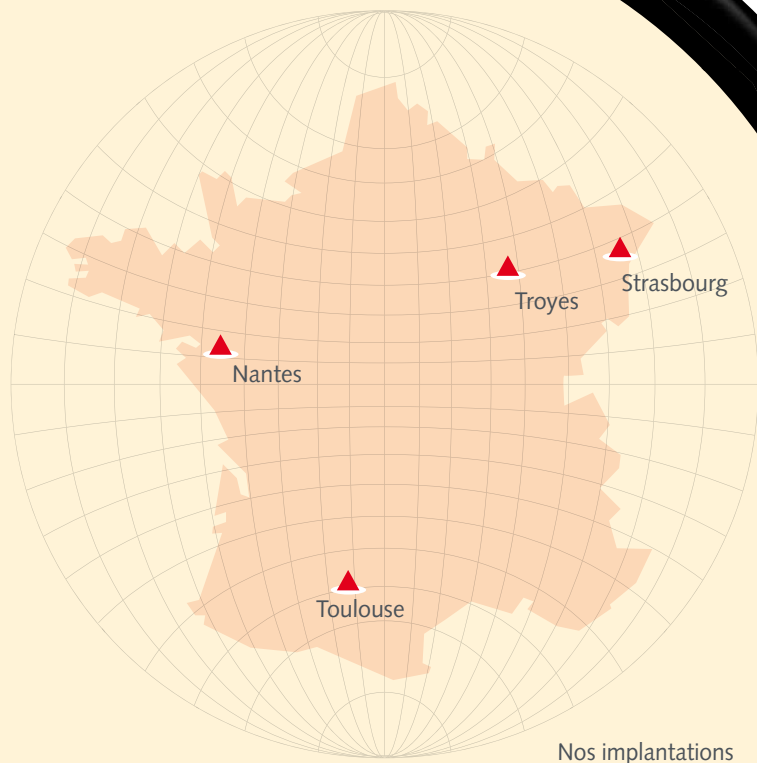
(2) C.f. Note 6.2.1 relative aux composantes de la trésorerie
C.B. : Crédit Bail



6.2 - Autres informations**Note 6.2.1 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture**

	Montants au 30/06/2008	Montants au 31/12/2007	Montants au 30/06/2007
AUTRES VALEURS MOBILIERES	134	134	10
DISPONIBILITES	3 840	5 096	3 193
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	800	823	852
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières	31 518	27 238	23 148
TRESORERIE NETTE	-28 344	-22 831	-20 797





➔ www.stradim.fr

La meilleure adresse pour trouver la vôtre !

Pour tout savoir sur Stradim, rendez-vous sur notre site internet (mise à jour quotidienne) :

- ▶ Découvrez toutes nos réalisations, et notamment les résidences EVIE, et téléchargez les plaquettes correspondantes
- ▶ Consultez les actualités du groupe (nouveaux programmes, cours de l'action, revue de presse, offres d'emploi...)
- ▶ Téléchargez notre plaquette de présentation et les magazines Stradimensions
- ▶ Effectuez une visite virtuelle d'un appartement Stradim



Stradim

3 rue Pégase - Aéroport de Strasbourg - Entzheim

03 88 15 40 60

Strasbourg - Toulouse - Troyes - Nantes

www.stradim.fr