



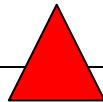
Comptes consolidés

au 30 Juin 2009

Stradim



Stradim - Espace Finances S.A.



Comptes consolidés semestriels non audités

**Période
du 1^{er} janvier 2009 au 30 juin 2009**



SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	6
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	8
PARTIE I - INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	8
1.1 - FAITS MARQUANTS.....	8
1.2 - REFERENTIEL COMPTABLE.....	8
1.3 - MODALITES DE CONSOLIDATION	8
Note 1.3.1 - Méthodes de consolidation.....	8
Note 1.3.2 - Modalités de traitement des écarts d'acquisition	8
Note 1.3.3 - Période de référence.....	9
1.4 - METHODES ET EVALUATION	9
Note 1.4.1 - Immobilisations incorporelles et corporelles	9
Note 1.4.2 - Immobilisations financières.....	9
Note 1.4.3 - Actifs et passifs circulants	9
Note 1.4.4 - Stock et en-cours de production	10
Note 1.4.5 - En-cours de production de service.....	10
Note 1.4.6 - Créances clients.....	10
Note 1.4.7 - Créance d'impôt différé et provision pour impôt différé	10
Note 1.4.8 - Charges constatées d'avance (compte de régularisation actif)	11
Note 1.4.9 - Autres valeurs mobilières et disponibilités	11
Note 1.4.10 - Capitaux propres.....	11
Note 1.4.11 - Provisions pour risques et charges	11
Note 1.4.12 - Intégration fiscale	11
Note 1.4.13 - Produits constatés d'avance (compte de régularisation passif).....	11
Note 1.4.14 - Commentaires sur les postes du compte de résultat.....	12
Note 1.4.15 - Réévaluation	12
Note 1.4.16 - Méthodes préférentielles.....	13
Note 1.4.17 - Résultat par action	13
PARTIE II - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	14
2.1 – PERIMETRE.....	14
2.2 - EXCEPTION A L'APPLICATION DES METHODES DE CONSOLIDATION.....	16
2.3 - EXCLUSION.....	16



PARTIE III - INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	17
3.1 - Informations relatives aux variations de périmètre de consolidation et des pourcentages d'intérêts	17
Note 3.1.1 - Variation du périmètre de consolidation	17
Note 3.1.2 - Variation des pourcentages d'intérêts	17
3.2 - Informations relatives aux changements comptables	17
Note 3.2.1 - Changement de présentation	17
Note 3.2.2 - Changement de méthode comptable	17
PARTIE IV - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEUR VARIATION	18
4.1 - POSTES DU BILAN	18
Note 4.1.1 - Actif immobilisé	18
Note 4.1.2 - Amortissements de l'actif immobilisé	18
Note 4.1.3 - Titres de participations	19
Note 4.1.4 - Stocks et en-cours de production	19
Note 4.1.5 - Créances	20
Note 4.1.6 - Charges constatées d'avance	20
Note 4.1.7 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	21
Note 4.1.8 - Provisions et dépréciations	21
Note 4.1.9 - Impôt sur les résultats	22
Note 4.1.10 - Emprunts et dettes	23
Note 4.1.11 - Engagements hors bilan	24
4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	25
Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité	25
Note 4.2.2 - Subvention d'exploitation	25
Note 4.2.3 - Charges de personnel et effectifs	25
Note 4.2.4 - Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation	26
Note 4.2.5 - Dotations aux amortissements et aux provisions d'exploitation	26
Note 4.2.6 - Décomposition du résultat financier	27
Note 4.2.7 - Décomposition du résultat exceptionnel	27
PARTIE V - AUTRES INFORMATIONS	28
5.1 - Information sectorielle	28
Note 5.1.1 - Chiffre d'affaires consolidé	28
Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation	28
Note 5.1.3 - Effectifs	29
Note 5.1.4 - Actif immobilisé brut	29
5.2 - Autres informations	29
Note 5.2.1 - Evènements postérieurs à la clôture	29
Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion	30
PARTIE VI - TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX	31
6.1 - Tableau des flux de trésorerie selon la méthode indirecte	31
6.2 - Autres informations	31
Note 6.2.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement	31
Note 6.2.2 - Composants par nature des variations des dettes financières	31
Note 6.2.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture	32



BILAN CONSOLIDE
(en Euros)

	Brut	Amort. Dépréciat.	Situation 30-juin-09	Exercice 31-déc-08	Renvoi aux notes
ACTIF IMMOBILISE	5 829 124	2 492 312	3 336 812	3 552 648	4.1.1
Ecarts d'acquisition	1 335 659	1 295 872	39 787	74 866	
Immobilisations incorporelles	306 396	226 396	80 000	82 193	
Immobilisations corporelles	4 029 446	967 642	3 061 804	3 237 366	
Immobilisations financières	157 623	2 402	155 221	158 223	
ACTIF CIRCULANT	96 842 156	1 424 836	95 417 320	99 181 383	
Stocks et en cours					4.1.4
En cours Promotion Construction	59 028 916	478 018	58 550 898	58 129 106	
Marchands de biens	1 952 248	761 128	1 191 120	1 187 541	
Autres stocks	95 561	17 567	77 994	24 439	
Clients et comptes rattachés	15 562 988	166 623	15 396 365	18 407 805	4.1.5
Autres créances	9 217 110	1 500	9 215 610	9 872 901	4.1.5
Comptes de régularisation	8 461 861		8 461 861	8 740 164	4.1.6
Disponibilités et V.M.P.	2 523 472		2 523 472	2 819 427	4.1.7
TOTAL DE L'ACTIF	102 671 280	3 917 148	98 754 132	102 734 031	
			Situation 30-juin-09	Exercice 31-déc-08	
CAPITAUX PROPRES (PART GROUPE)			8 916 171	9 006 161	
Capital			3 000 000	3 000 000	
Primes			834 655	834 655	
Réserves			4 809 498	4 170 473	
Résultat consolidé			272 018	1 001 033	
INTERETS MINORITAIRES			7 382	11 723	
IMPOTS DIFFERES			113 699	129 927	4.1.9
PROVISIONS			369 447	768 701	4.1.8
DETTES			89 347 433	92 817 519	4.1.10
Emprunts et dettes financières					
Crédits d'accompagnement & concours bancaires			37 976 049	32 964 264	
Autres emprunts et dettes financières			3 035 613	3 211 595	
Fournisseurs et comptes rattachés			23 361 700	26 343 720	
Autres dettes			7 387 311	7 368 299	
Comptes de régularisation			17 586 760	22 929 641	
TOTAL DU PASSIF			98 754 132	102 734 031	



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en Euros)

	Situation 30-juin-09 <i>6 mois</i>	Situation 30-juin-08 <i>6 mois</i>	Exercice 31-déc-08 <i>12 mois</i>	<i>Renvoi</i> <i>aux notes</i>
CHIFFRE D'AFFAIRES	22 303 861	24 752 238	48 386 800	4.2.1
Subvention d'exploitation	9 695	19 952	24 670	4.2.2
Autres produits d'exploitation	19 410	19 537	127 228	
Achats consommés	-19 892 027	-21 209 272	-41 715 303	
Charges de personnel	-2 986 761	-3 173 682	-6 403 240	4.2.3
Autres charges d'exploitation	-402 785	-81 082	-251 163	
Impôts et taxes	-182 655	-111 688	-483 038	
Reprises de provisions et transferts de charges	2 109 738	2 474 471	4 874 047	4.2.4
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-328 979	-993 265	-2 161 370	4.2.5
RESULTAT D'EXPLOITATION	649 497	1 697 209	2 398 631	5.1.2
Charges et produits financiers	-133 944	-244 033	-557 631	4.2.6
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGRES	515 553	1 453 176	1 841 000	
Charges et produits exceptionnels	-663	0	2 946	4.2.7
Impôts exigibles sur les résultats	-224 648	-327 382	-535 894	4.1.9
Impôts différés sur les résultats	16 229	-168 360	-231 251	4.1.9
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES	306 471	957 434	1 076 801	
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-35 079	-35 079	-70 158	1.3.2
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	271 392	922 355	1 006 643	
Intérêts minoritaires	-626	792	5 610	
RESULTAT NET (Part Groupe)	272 018	921 563	1 001 033	
Résultat par action (en Euro) *	0,16	1,07	0,58 *	
* nombre d'action retenu pour le calcul	1 719 880	859 940	1 719 880	1.4.17



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)

	Situation 30-juin-09	Exercice 31-déc-08	Renvoi aux notes
Flux de trésorerie liés à l'activité	-4 859	-6 087	
° Résultat net des sociétés intégrées	271	1 007	
° Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liées à l'activité :			
Amortissements et provisions	-312	1 183	
Variation des impôts différés	-16	231	
Plus et moins values de cession	1	-2	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	-56	2 419	
° Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-4 803	-8 506	6.2.1
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	135	233	
° Décaissements liés à des acquisitions d'immobilisations	-6	-110	
° Encaissements liés à des cessions d'immobilisations	0	193	
° Incidence des variations de périmètre	141	150	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	4 532	3 500	
° Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-344	-877	
° Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-3	-4	
° Variation nette des comptes courants	-61	-331	
° Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	6 383	12 660	6.2.2
° Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-1 443	-7 948	6.2.2
Variation de trésorerie	192	2 354	6.2.3
° Trésorerie d'ouverture	2 053	4 407	
° Trésorerie de clôture	1 861	2 053	



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital	Prime	Réserves consolidés	Résultat de l'exercice	Capitaux propres	Part Minoritaire
Situation consolidée au 31/12/07	1 315	835	3 242	3 498	8 890	11
Affectation du résultat			3 498	-3 498	0	0
Augmentation de capital par inc. réserves	1 685		-1 685		0	
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-877		-877	-4
Autres mouvements			-8		-8	
Résultat consolidé du 31/12/08				1 001	1 001	5
Situation consolidée au 31/12/08	3 000	835	4 170	1 001	9 006	12
Affectation du résultat			1 001	-1 001	0	0
Distribution effectuée par l'ent. consolidante			-344		-344	-4
Autres mouvements			-18		-18	
Résultat consolidé du 30/06/09				272	272	0
Situation consolidée au 30/06/09	3 000	835	4 809	272	8 916	8



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**

Le résultat consolidé du premier semestre 2009 s'élève à 271 392 euros contre 921 563 € au 30 juin 2008.

Le chiffre d'affaires se monte à 22 303 861 € au 30 juin 2009 contre 24 752 238 € au 30 juin 2008.

La situation particulière du marché immobilier à la date de l'arrêté des comptes n'a pas incité la Direction à pratiquer de nouvelles dépréciations sur certaines opérations, jugeant les dépréciations déjà pratiquées au 31 décembre 2008 suffisantes.

1.2 - REFERENTIEL COMPTABLE

La société Stradim Espace Finances S.A. cotée sur le marché Alternext (code ALSAS) n'a pas l'obligation de présenter ses comptes consolidés selon les normes internationales I.F.R.S.

Les comptes consolidés annuels sont établis conformément aux règles françaises définies par le règlement n°99-02 du Comité de la Réglementation Comptable du 29 avril 1999 modifié par les règlements du CRC n°s 2002-04, 2002-12, 2004-03, 2004-14 et 2005-10.

Les comptes intermédiaires respectent les principes particuliers issus de la recommandation n°99.R.01 du 18 mars 1999 du Conseil National de la Comptabilité.

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 2009, 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 2009 (c.f. note 4.1.2).



a) Ecart 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 12 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 28 K€

Note 1.3.3 - Période de référence

La situation consolidée semestrielle couvre la période du 1^{er} janvier 2009 au 30 juin 2009, celle du 30 juin 2008 couvre une période équivalente du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008.

Les comptes consolidés 31 décembre 2008 et couvrent l'année civile 2008.

L'ensemble des sociétés intégrées clôturent leurs comptes sociaux au 31 décembre.

Des situations intermédiaires sont produites au 30 juin de chaque année selon le même référentiel réglementaire et les mêmes méthodes comptables.

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.

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 estimée en fonction de l'état actuel du marché et des possibilités de revente, déduction faite des frais de commercialisation, est inférieure au coût de production ou d'achat.

*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.

Ainsi, la charge financière liée à l'opération est intégrée au résultat d'exploitation.

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 immobilière.

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 4.1.9 chiffre le montant des retraitements.



Note 1.4.8 - Charges constatées d'avance (compte de régularisation actif)

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.

En cas de contribution négative, les intérêts minoritaires sont plafonnés à hauteur de leurs obligations de couverture, l'excédent est imputé sur les intérêts majoritaires.

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 la situation et après avis des conseils juridiques.

Les provisions pour risques intègrent des provisions pour perte à terminaison.

La signature d'un accord transactionnel met fin à une procédure contentieuse ouverte à l'encontre d'une société du Groupe. La charge correspondante a été constatée durant la période. En contrepartie, la provision antérieurement pratiquée destinée à couvrir ce risque a été intégralement reprise pour 371 K€. L'impact net se monte à 121 K€ avant impôt.

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 (compte de régularisation passif)

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 3,41% et intègrent les charges sociales.

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 coût d'acquisition 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 et de location avec option d'achat considérés comme individuellement non significatifs, ne sont pas retraités, et figurent en engagements hors bilan (*c.f. note 4.1.11*).

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 à hauteur 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 états financiers nécessitent l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination du budget prévisionnel des promotions immobilières.

Ces estimations et hypothèses sont établies et revues de manière périodiques sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres éléments jugés raisonnables.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement du fait de l'évolution des estimations et hypothèses initialement retenues.

Note 1.4.17 - Résultat par action

Suite à une augmentation de capital par incorporation des réserves, le nombre d'actions composant le capital social de la société Stradim Espace Finances S.A. est passé de 859 940 actions à 1 719 880 actions à compter du 1^{er} septembre 2008.

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**

96 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	NANTES (44)	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	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 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	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	LA CHARTREUSE	423 399 989 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LA COLLINE	504 863 481 000 17	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
SCI	LE DOLMEN	481 911 808 000 14	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG

IG = Intégration Globale



96 SOCIETES (suite)		N°Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>						
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	LOUISIANE	401 561 121 000 13	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SCI	LE MANOIR	504 595 406 000 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 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	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	JOFFRE	481 295 350 000 13	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
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

IG = Intégration Globale



96 SOCIETES (suite et fin)	N°Siret	Siège	% de contrôle	% de d'intérêt	Méthode
<i>Sociétés de Promotion-Construction</i>					
SNC LE TARN	488 327 198 000 21	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES ALLEES VERTES	505 127 308 000 11	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES PINS	440 210 862 000 15	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC PRAIRIE	488 326 851 000 26	ENTZHEIM (67)	100%	100%	IG
SNC LES 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 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 CHAMPAGNE	444 281 976 000 27	TROYES (10)	100,00%	99,21%	IG
SCI DU MIDI	454 044 032 000 16	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

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

2 SOCIETES	% Contrôle	Capitaux propres 30-juin-09 en K€	Résultat au 30-juin-09 en K€	Observations
SCI CLOS DU MONTALIVET	100	-2	-5	En cours de liquidation (1)
SCI VILLA EMERAUDE	100	2	0	En cours de liquidation (1)

(1) 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**

Aucune nouvelle société de promotion n'a dû être créée durant le premier semestre 2009, l'utilisation de structure juridique déjà existante étant privilégiée par la Direction pour les nouveaux programmes. Les sociétés exclues au 30 juin 2009 l'étaient déjà au 31 décembre 2008 du fait de leur mise en dissolution anticipée.

Cinq sociétés intégrées au 31 décembre 2008 ont été dissoutes durant la période.

Sorties du périmètre par radiation:

SCI Albert
SCI du Rhin
SNC de Rorhwiller
SNC le Rhinland
SNC Saint Thomas

Sociétés précédemment exclues, radiées

SCI Hanau du Marquis de Chamborand

Le nombre de sociétés consolidées passe donc de 101 sociétés à 96 sociétés.

Des informations complémentaires sur ces participations figurent aux points 2.1 et 2.3.

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 2009 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 2009 et ceux du 31 décembre 2008.



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 31/12/2008	Acquisitions	Cessions	Virement poste à poste	Variation de périmètre	Valeur brute 30/06/2009
ECARTS D'ACQUISITION	1 335					1 335
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	306	0	0	0	0	306
Licences	63					63
Droit au bail	30					30
Fonds commercial	213					213
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 021	9	-1	0	0	4 029
Terrain	28					28
Terrain en crédit bail *	415					415
Construction	277					277
Construction en crédit bail *	2 635					2 635
Installations techniques	65					65
Autres immobilisations corporelles	601	9	-1			609
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	161	0	-14		11	158
Titres de participations	3		-11		11	3
Autres immobilisations financières	158		-3			155
TOTAUX	5 823	9	-15	0	11	5 828

Nota : 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 31/12/2008	Dotations sur le résultat	Reprises	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2009
ECARTS D'ACQUISITION	1 261	35			1 296
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	61	2	0	0	63
Licences	61	2			63
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	783	183	0	0	966
Construction	40	14			54
Construction en crédit bail	514	111			625
Installations techniques	40	5			45
Autres immobilisations corporelles	189	53			242
TOTAUX	2 105	220	0	0	2 325

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations aux amortissements d'exploitation	185
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	35
Dotations sur actif immobilisé	220



Note 4.1.3 - Titres de participations

TITRES DE PARTICIPATIONS	Montants		Liquidation	Variation périmètre	Montants		Prov.	Montants nets au	Montants nets au
	brut au 31/12/08	Création Acquisition			brut au 30/06/2009	Montants nets au 30/06/2009			
<i>Sociétés créées sur la période et consolidées au 30/06/09</i>									
Néant									
<i>Sociétés créées sur la période et non consolidées au 31/12/08</i>									
Néant									
<i>Sociétés consolidées du fait de la modification des critères de sélection</i>									
Néant									
<i>Sociétés liquidées durant la période</i>									
SCI HANAU CHAMBORAND	1		-1		0			0	1
<i>Sociétés demeurant non consolidées</i>									
SCI CLOS DU MONTALIVET	1				1			1	1
SCI VILLA EMERAUDE	1				1			1	1
TOTAUX	3	0	-1	0	2	0		2	3

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		Montants nets au	Montants nets au
	bruts au 30/06/2009	Dépréciation		
STOCK D'EN COURS DE PRODUCTION	59 029	478	58 551	58 129
Constructions encours de programmes immobiliers collectifs destinés à la revente	55 900	326	55 574	56 754
Terrains destinés à des opérations de lotissements ou de collectifs.	1 904	152	1 752	782
Prestations de services Groupe	1 225		1 225	593
STOCK DE PRODUITS FINIS	95	17	78	25
Lots accessoires de copropriété achevés				
STOCK DE MARCHANDISES	1 952	761	1 191	1 188
Stock destiné à la revente dans le cadre d'opération de marchands de biens.				
Total des stocks	61 076	1 256	59 820	59 342

(1) Selon l'application de la méthode à l'avancement, les lots achevés non vendus des bâtiments partiellement livrés demeurent inscrits en « stock d'en-cours de promotion » tant que le bâtiment n'est pas qualifié d'« 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 de bâtiments dont l'intégralité des lots principaux ont été commercialisés et livrés.



Note 4.1.5 - Créances

CREANCES	Montants bruts au 30/06/2009	Dépréciation	Montants nets au 30/06/2009	Échéances	
				à - 1 an	à + 1 an
CREANCE DE L'ACTIF IMMOBILISE	155	2	153	0	155
Créances rattachées à des participations			0	0	
Autres immobilisations financières	155	2	153		155
CREANCE CLIENT ET CPTES RATTACHES	15 563	167	15 396	15 363	200
Créances clients	15 563	167	15 396	15 363	200
AUTRES CREANCES	9 217	2	9 215	9 217	0
Avances et acomptes	340		340	340	
Créances sociales	19		19	19	
Impôt sur les sociétés	0		0	0	
Impôt différé net	0		0	0	
Taxe sur la valeur ajoutée	8 787		8 787	8 787	
Groupe et associés	0		0	0	
Débiteurs divers	71	2	69	71	
COMPTES DE REGULARISATION	8 462		8 462	8 462	
Charges constatés d'avance	8 462		8 462	8 462	
TOTAUX	33 397	171	33 226	33 042	355

Note 4.1.6 - Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Montants	Montants
	au 30/06/2009	au 31/12/2008
FRAIS GENERAUX	128	122
FRAIS ENGAGES SUR DES PROGRAMMES		
IMMOBILIERS A LIVRER	8 334	8 618
Honoraires de commercialisation	1 463	1 746
Honoraires de gestion	4 087	4 089
Commissions des vendeurs / externes	66	70
Publicité	1 973	2 034
Services bancaires	745	679
CHARGES D'EXPLOITATION	8 462	8 740



Note 4.1.7 - Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et VMP	Montants	Montants
	au 30/06/2009	au 31/12/2008
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	134	134
DISPONIBILITES	2 389	2 685
Total du poste	2 523	2 819

Le poste Valeurs mobilières de placement est composé de :

Nature des titres VMP	Nombre	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	+/- valeur latente
CM Gestion (Crédit Mutuel)	25	54	0	54	3
Alsace CT Terme C (Banque Populaire)	40	80		80	3
TOTAUX		134	0	134	6

Note 4.1.8 - Provisions et dépréciations

	Montants au 31/12/2008	Dotations	Reprises	Reprises non utilisées	Variation de périmètre	Montants au 30/06/2009
PROVISIONS REGLEMENTEES	0					0
PROVISIONS	768	102	-371	-130	0	369
Situations nettes des filiales non conso.	0	5				5
Terminaison chantier	136	69	-27			178
Autres provisions	632	28	-344	-130		186
DEPRECIATIONS	1 722	46	-87	-91	0	1 590
Immobilisations incorporelles						
<i>Fonds commercial</i>	163					163
Immobilisations financières						
<i>Titres de participations</i>	0					0
<i>Créances sur participations</i>	0					0
<i>Autres immobilisations</i>	2					2
Stocks	1 385	40	-77	-91		1 257
Créances clients	172	5	-10			167
Autres créances	0	1				1
Valeur mobilières de placement	0					0
TOTAUX	2 490	148	-458	-221	0	1 959

Rapprochement avec compte de résultat

Dotations et reprises :	148	-679
Exploitation	143	-679
Financier	5	-
Exceptionnel	-	-



Note 4.1.9 - Impôt sur les résultatsa) *Rapprochement entre impôt théorique et charge d'impôt comptabilisé*

Résultat net de l'ensemble consolidé	271
Charge d'impôt exigible constatée	208
Résultat avant impôt	479
Charge d'impôt théorique	160
Charges définitivement non déductibles	43
Décalages temporaires	-5
Amortissement écarts d'acquisition non déductible	11
Charge d'impôt constatée	208

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 2008.

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

MONTANTS AVANT COMPENSATION	Montants	Montants
	au	au
	30/06/2009	31/12/2008
IMPOTS DIFFERES ACTIFS	707	646
Marges internes en stock	647	590
Report déficitaires	0	0
Crédit bail	9	9
Décalages temporaires		
<i>Provisions fiscalement non déductibles</i>	51	47
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	821	777
Décalages temporaires		
<i>Stock de frais financiers</i>	821	777
IMPOTS DIFFERES NETS	-114	-131
VARIATION DES IMPOTS DIFFERES (produit)	17	

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



Note 4.1.10 - Emprunts et dettesa) *Emprunts et dettes par échéances*

	Montants 30/06/2009	Échéances		
		à - 1 an	à + 1 an	à - 5 ans
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT	583	176	307	100
DETTES FINANCIERES DE CREDIT BAIL	2 452	234	966	1 252
CREDIT D'ACCOMPAGNEMENT & C.B.C.	37 976	(1)	(1)	
DETTES FINANCIERES DIVERSES	849	849		
DETTES FOURNISSEURS & CPTES RATTACHES	23 361	23 361		
AVANCES & ACOMPTE RECUS	40	40		
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	3	3		
DETTES FISCALES ET SOCIALES	6 116	6 116		
Dettes sociales	1 556	1 556		
Impôt sur les bénéfices	0	0		
Taxe sur la valeur ajoutée	4 560	4 560		
AUTRES DETTES	379	379		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	17 587	17 587		
TOTAUX	89 346			

(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		Variation de périmètre	Montants au 30/06/2009
	au 31/12/2008	Souscription Rembours.		
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT	36 175	6 413	-1 577	41 011
Emprunts	646		-63	583
Emprunts sur crédit bail	2 565		-113	2 452
Comptes courant bancaires (C.B.C)	766	30	-134	662
Crédit d'accompagnement d'opérations de promotions immobilières et autres activités ⁽¹⁾	32 198	6 383	-1 267	37 314
DETTES FINANCIERES DIVERSES	758	349	-410	849
Dépôts et cautionnement	0			0
Comptes courants d'associés	705	347	-250	802
Comptes courants des filiales	53	2	-160	47
TOTAUX	36 933	6 762	-1 987	41 860

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



Note 4.1.11 - Engagements hors bilan*a) Engagements donnés et reçus*

ENGAGEMENTS DONNES	Montants		Montants	
	détails	au 30/06/09	détails	au 31/12/08
Cautions :		19 410		11 078
aux crédits de promotions et de lotissements on tirés	16 820		8 488	
à l'activité de constructeur de maison	1 080		1 080	
aux concours bancaires des filiales	531		531	
à des couvertures d'emprunts	340		340	
à des financement de biens d'équipement	639		639	
Nantissements de fonds de commerce		300		300
Indemnités de départ à retraite		195		185
Compromis d'achat de terrains sous conditions suspensives		4 978		5 468
<hr/>				
ENGAGEMENTS RECUS	Montants		Montants	
		au 30/06/09		au 31/12/08
Garanties des activités de transactions		60		60
Promesses de vente de terrain à bâtir		5 836		6 416
<hr/>				
DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	Montants		Montants	
		au 30/06/09		au 31/12/08
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		312		354

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

	Montants 30-juin-09	Montants 31-déc-08
Valeur d'origine	936	1 072
Amortissements :		
cumul des ex. antérieurs	293	212
dotation de l'exercice	86	222
Valeur nette comptable	557	638
Redevances payées :		
cumul des ex. antérieurs	363	263
Redevances de l'exercice	106	260
Redevances restant à payer :		
à un an au plus	213	251
à plus d'un an et cinq ans au plus	444	521
à plus de cinq ans		
Valeur résiduelle	61	0
Montant pris en charge dans l'exercice :		
Redevance de location avec option d'achat	106	261



4.2 - POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 4.2.1 - Ventilation du Chiffre d'affaires par activité

	1er sem 2009	1er sem 2008	Année 2008
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	0	378	454
VENTES DE TERRAINS A BATIR	42	92	194
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	21 666	23 122	45 803
VENTE DE MAISONS INDIVIDUELLES	9	347	584
PRESTATIONS DE SERVICES	563	658	1 149
TRAVAUX ET MARCHANDISES REFACTURES	23	155	203
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	22 303	24 752	48 387

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 30/06/09	au 30/06/08	au 31/12/2008
Charges de personnel	2 986	3 174	6 403
Salaires et traitements	2 122	2 270	4 508
Charges sociales	864	904	1 895
Effectifs retraités des personnes multi-employeurs	92	102	95



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

	Montants au 30/06/2009	Montants au 30/06/2008	Montants au 31/12/2008
Reprise de provisions (note 4.1.8)	679	180	936
Transferts de charges	1 430	2 294	3 938
Poste " Reprise de provision et transfert de charge "	2 109	2 474	4 874

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 2009 un montant de 1 425 K€ de prestations internes a donc été intégré au compte « transfert de charges ».

Les comptes consolidés du 30 juin 2008 et du 31 décembre 2008 présentaient déjà ce même retraitement pour respectivement 2 289 K€ et 3 868 K€.

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

	Montants au 30/06/2009	Montants au 30/06/2008	Montants au 31/12/2008
Dotations aux amortissements (note 4.1.2)	185	197	388
Dotations aux dépréciations sur actif circulant (note 4.1.8)	46	744	343
Dotations aux provisions (note 4.1.8)	97	51	1 430
Poste "Dotations aux amortissements et provisions"	328	992	2 161



Note 4.2.6 - Décomposition du résultat financier

	Montants au 30/06/2009	Montants au 30/06/2008	Montants au 31/12/2008
RESULTAT NET FINANCIER			
Revenus de participations	26	-91	-100
Produits nets de cessions de VMP			27
Intérêts et charges assimilées			
<i>sur emprunts et découverts bancaires</i>	-45	-53	-113
<i>sur crédits terrain et accompagnement</i>	-66	-126	-350
<i>sur crédits baux</i>	-46	-72	-137
Reprises de provisions		98	
Dotations aux amortissements et aux provisions	-5		113
Autres produits et charges	3		3
RESULTAT FINANCIER	-133	-244	-557

Le montant des intérêts de la période, décomptés sur les crédits d'accompagnement de promotion-construction, ont été intégrés au coût de production à hauteur de 537 K€, contre 834 K€ à la clôture semestrielle précédente, et 1 763 K€ au 31 décembre 2008 (c.f. note 1.4.4).

Au 30 juin 2009, le montant des frais financiers stockés en en-cours de production représente 4.17 % du stock d'en-cours « Promotion », contre 3.97 % au 31 décembre 2008.

Note 4.2.7 - Décomposition du résultat exceptionnel

	Montants au 30/06/2009	Montants au 30/06/2008	Montants au 31/12/2008
RESULTAT NET EXCEPTIONNEL			
Opération de gestion			
Opération en capital			
<i>Cession d'actifs incorporels</i>			
<i>Cession d'actifs corporels</i>	-1	1	2
<i>Cession d'actifs financiers</i>			
<i>Cessions de titres de participations</i>		-1	1
Autres reprises exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1	0	3
RESULTAT EXCEPTIONNEL NET D'IS	-1	0	2



PARTIE V - Autres informations*5.1 - Information sectorielle*

L'activité du Groupe Stradim Espace Finances s'exerce au sein d'un même secteur. L'information sectorielle définie par le règlement C.R.C. 99-02 § 425 porte donc essentiellement sur les zones géographiques d'influence de nos activités sur le territoire national.

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					0
VENTES DE TERRAINS A BATIR			42		42
VENTES D'APPARTEMENTS COLLECTIFS	7 383	3 804	7 744	2 735	21 666
VENTES DE MAISONS INDIVIDUELLES			9		9
PRESTATIONS DE SERVICES	314	36	214	-1	563
TRAVAUX ET MARCHANDISES REFACTURES			23		23
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 06-2009	7 697	3 840	8 032	2 734	22 303

Répartition géographique par zone d'influence	Alsace	Pays de la Loire	Champagne Ardenne	Midi Pyrénées	Totaux
OPERATIONS DE MARCHANDS DE BIENS	243		135		378
VENTES DE TERRAINS			51	41	92
VENTES D'APPARTEMENT COLLECTIFS	9 212	2 749	8 670	2 491	23 122
VENTE DE MAISONS INDIVIDUELLES			347		347
PRESTATIONS DE SERVICES	340	21	293	4	658
TRAVAUX REFACTURES	44		111		155
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE 06-2008	9 839	2 770	9 607	2 536	24 752

Note 5.1.2 - Contribution au résultat d'exploitation

	Alsace	Pays de Loire	Champagne Ardennes	Midi Pyrénées	Totaux
RESULTAT D'EXPLOITATION 06-2009	142	367	453	-312	650
RESULTAT D'EXPLOITATION 06-2008	70	164	1 461	2	1 697



Note 5.1.3 - Effectifs

	Alsace	Pays de la Loire	Champagne Ardenne	Midi Pyrénées	Total
EFFECTIF au 30-06-2009	61	6	17	8	92
EFFECTIF au 31-12-2008	63	7	17	8	95

Note 5.1.4 - 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	265		10	31	306
Immobilisation corporelles	449	119	294	117	979
Immobilisation corporelles en crédit bail	2 250		800		3 050
Immobilisation financières - Titres de participation	4				4
Autres immobilisations financières	99	12	40	3	154
TOTAL ACTIF 06-2009	4 402	131	1 144	151	5 828
TOTAL ACTIF 12-2008	4 398	131	1 144	150	5 823

⁽¹⁾ La valeur nette des écarts d'acquisition est de 40 K€ au 30 juin 2009

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 2009.



Note 5.2.2 - Soldes intermédiaires de gestion

	30-juin-09	% CA	30-juin-08	% CA
Ventes de marchandises	23		489	
Production vendue	22 281		24 264	
CHIFFRE D'AFFAIRES	22 304		24 753	
Production stockée	175		2 325	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	22 479		27 078	
Coût d'achat des marchandises vendues	-16 619		-22 449	
Retraitement des transferts de charges ⁽¹⁾	1 426		2 289	
MARGE BRUTE	7 286	32,7%	6 918	27,9%
Consommations en provenance de tiers	-3 448		-1 086	
VALEUR AJOUTEE	3 838	17,2%	5 832	23,6%
Subventions d'exploitation	10		20	
Impôts, taxes et versements assimilés	-182		-112	
Charges de personnel	-2 987		-3 173	
EXCEDENT BRUT EXPLOITATION	679	3,0%	2 567	10,4%
Reprises sur charges et transferts de charges	2 110		2 474	
Reclassement transfert de charges ⁽¹⁾	-1 426		-2 289	
Autres produits	19		19	
Dotations aux amort. et aux provisions	-329		-993	
Autres charges	-403		-82	
RESULTAT D'EXPLOITATION	650	2,9%	1 696	6,9%
RESULTAT FINANCIER	-134		-244	
RESULTAT COURANT AV IMPOT	516	2,3%	1 452	5,9%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1		0	
Impôt sur les bénéfices	-225		-327	
Impôts différés	16		-168	
RESULTAT NET CONSOLIDE avant écart d'acquisition	306		957	
Résultat sociétés MEQ				
Amortissement des écarts d'acquisition	-35		-35	
RESULTAT NET CONSOLIDE	271	1,2%	922	3,7%
Part du groupe	272		921	
Part des minoritaires	-1		1	
produits de cession d'éléments d'actif	0		0	
valeur comptable des éléments d'actif cédés	-1		0	
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIF IMMOBILISE	-1		0	

⁽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*

Les crédits d'accompagnements attachés de manière spécifiques au financement de l'activité de promotion construction ont été traités comme des éléments financiers. Ainsi, ils ont été reclassés de la trésorerie en flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

*6.2 - Autres informations**Note 6.2.1 - Composantes de la variation du besoin en fonds de roulement*

	Montants au 30/06/2009	Montants au 31/12/2008
Stocks et encours	-350	-9 224
Créances clients et comptes rattachés	3 034	876
Créances sociales et fiscales	644	-3 029
Autres créances	-11	316
Charges constatées d'avance	278	-1 394
Fournisseurs et comptes rattachés	-2 958	4 410
Dettes sociales et fiscales	-352	-1 540
Autres dettes	255	-20
Produits constatés d'avance	-5 343	1 099
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-4 803	-8 506

Note 6.2.2 - Composants par nature des variations des dettes financières

	Montants au 30/06/2009	Montants au 31/12/2008
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	0	137
Augmentation nette des crédits d'accompagnements	6 383	12 523
Encaissements liés à des émissions de nouveaux emprunts	6 383	12 660
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-63	-179
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts CB	-113	-206
Diminution nette des crédits d'accompagnements	-1 267	-7 563
Décaissements liés à des remboursements d'emprunts	-1 443	-7 948



Note 6.2.3 - Composantes de la trésorerie à l'ouverture et à la clôture

	Montants au 30/06/2009	Montants au 31/12/2008	Montants au 31/12/2007
AUTRES VALEURS MOBILIERES	134	134	134
DISPONIBILITES	2 389	2 685	5 096
EMPRUNTS AUPRES ETS DE CREDIT			
Concours bancaires courants	662	766	823
TRESORERIE NETTE	1 861	2 053	4 407
Variation nette de la trésorerie	192	2 354	



Stradim



La clé de tous vos rêves immobiliers

Siège social :

3 rue Pégase • Aéroport de Strasbourg • 67960 Entzheim

Tél : 03 88 15 40 60 - Fax : 03 88 15 90 60

Toulouse

3 rue Caffarelli
Tél. 05 34 365 365

Troyes

57 Bis bd 14 Juillet
Tél. 03 25 83 12 12

Nantes

29 boulevard Guist'hau
Tél. 02 40 72 55 84

www.stradim.fr