

29 JUL 2000

A 1633
ORIGINAL

12

PROJET DE FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA
SOCIETE "IMMOBILIERE CENTRE SUD"
PAR LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE COMPAGNIE IMMOBILIERE DU
PRADO

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- la société "**COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO**" Société par actions simplifiée, au capital de 2 114 128 euros, dont le siège social est 16/22 place Juranville, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. DE BOURGES sous le numéro 435 406 442, représentée par son Président, la société SACICAP BERRY, société anonyme, au capital de 44 904,90 Euros, dont le siège est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511, elle-même représentée par Monsieur Jean-Paul BRO, Président du Conseil d'Administration-Directeur Général,

Ci-après dénommée "**la société absorbante**",

D'UNE PART,

- et la société "**SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD**", société par actions simplifiée, au capital de 3 475 000 euros, dont le siège social est 16/22 Place de Juranville, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. BOURGES sous le numéro 437 507 973, représentée par son Président, la société SACICAP BERRY, société anonyme, au capital de 44 904,90 Euros, dont le siège est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511, elle-même représentée par Monsieur Jean-Paul BRO, Président du Conseil d'Administration-Directeur Général,

Ci-après dénommée "**la société absorbée**",

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE :

CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES

I - SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO",
société absorbante

La société "**COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO**" société absorbante a été constituée aux termes d'un acte sous seings privés en date à BOURGES, Cher, du 17 avril 2001, enregistré à BOURGES NORD, le 17 avril 2001, folio 3 Bordereau 149/9.

Elle a été immatriculée au R.C.S. de BOURGES en date du 18 avril 2001 sous le numéro 435 406 442.

Elle a été constituée pour une durée de 99 ans.

JPB

Cette société a pour objet :

- *l'apport de fonds propres, dans les sociétés immobilières existantes à la date de sa création, ainsi qu'à toutes autres sociétés à créer, liées directement ou indirectement à l'habitat,*
- *la participation directe ou indirecte dans toutes sociétés commerciales pouvant se rattacher à l'objet social,*
- *la prestation de service en matière administrative, commerciale, technique et conseil financier.*

Elle a été constituée avec un capital initial de 1 900 000 euros divisé en 95 000 actions de 20 euros chacune, libérées de la moitié lors de la création, au moyen d'un apport en numéraire d'un montant de 950 000 euros.

Cet apport a été réalisé en totalité par la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER, aujourd'hui dénommée SACICAP BERRY.

Le solde du capital soit 950 000 euros a été libéré au 31 décembre 2001 par compensation avec des sommes portées au crédit du compte courant de l'associée unique dans la société pour la somme de 640 258 euros, et par un apport en numéraire complémentaire de 309 742 euros.

Aux termes d'une délibération de l'associée unique du 9 décembre 2002, la valeur nominale des actions a été modifiée et ramenée de 20 euros à 16 euros, ayant conduit à la création de 23 750 actions complémentaires, portant le nombre total d'actions à 118 750 euros.

Les actions sont toutes de même catégorie.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à BOURGES du 25 mars 2003, la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER a fait apport à la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO de 13 383 parts sociales de 16 euros de valeur nominale lui appartenant dans la société alors dénommée CABINET MICHEL MINY, société à responsabilité limitée, dont le siège social était fixé à BOURGES, Cher, 35 rue Moyenne, immatriculée au R.C.S. de BOURGES sous le numéro 420 392 052.

Cet apport a été réalisé pour une valeur de 214 128 euros.

Aux termes d'une délibération de l'associée unique du 15 mai 2003, enregistrée à la Recette Principale des Impôts de BOURGES NORD, le 21 mai 2003, bordereau N° 2003/237, case N° 32, le capital social de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, a été augmenté, du fait de cet apport en nature, d'une somme de 214 128 euros par la création de 13 383 actions nouvelles de 16 euros de valeur nominale intégralement attribuées à la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER, associée unique.

Le capital de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO a ainsi été porté à 2 114 128 euros divisé en 132 133 actions de 16 euros chacune, libérées en totalité.

En date du 28 décembre 2006, la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER a cédé 6 607 actions à la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PARTICIPATIONS, société anonyme, au capital de 7 000 000 euros, dont le siège social est situé au 26 – 28 rue de Madrid 75008 PARIS, immatriculée au R.C.S. de PARIS 391 779 196 ; cette société étant à ce jour dénommée COMPAGNIE IMMOBILIERE DE FRANCE POUR LA PROPRIETE.

Le capital social de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO se trouve donc à ce jour réparti comme suit :

- SACICAP BERRY (anciennement dénommée (SA DE CREDIT IMMOBILIER DU CHER)	125 526 actions
- COMPAGNIE IMMOBILIERE DE FRANCE POUR LA PROPRIETE (CIFP)	<u>6 607 actions</u>
TOTAL	132 133 actions

La direction de la société est assurée par un Président, personne morale, également associé majoritaire, la société SACICAP BERRY, dont le siège social est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511.

Son siège social est fixé 16/22 Place Juranville, 18000 BOURGES.

Dans le cadre de la réalisation de son objet social, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, détient des participations ainsi qu'il suit :

- 1) – **Dans la société SARL AGENCE IMMOBILIERE MINY ADAM**, société à responsabilité limitée, au capital de 278 592 euros, dont le siège social est 31 rue de Séraucourt, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. de BOURGES sous le numéro 420 392 052.,

à hauteur de 17 194 parts, soit 98,74 % du capital de cette société, pour une valeur de 282 730 euros.

Lesdites parts sociales lui provenant :

- d'une part à concurrence de 13 384 parts sociales, de l'apport réalisé par la société CREDIT IMMOBILIER DU CHER, sus rappelé pour une valeur de 214 128 euros,
- d'autre part, à concurrence de 3 811 parts sociales, de l'augmentation de capital social de la société consécutive à la fusion absorption de la société AGENCE IMMOBILIERE ADAM pour une valeur de 60 976 euros.

La société AGENCE IMMOBILIERE MINY ADAM exerce une activité d'agence immobilière.

Au titre du dernier exercice social clos au 31 décembre 2007, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 450 355 euros et un résultat net déficitaire de 64 392 euros, lié notamment à un résultat exceptionnel débiteur de 41 587 euros.

- 2) **Dans la société CREDIT IMMOBILIER DU CHER PROMOTION en abrégé CI 18 PROMOTION**, société à responsabilité limitée unipersonnelle, au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social est à BOURGES? Cher, 22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES sous le numéro 391 624 459,

à hauteur de 100 % du capital pour une valeur de 7 622 euros. Cette société exerce une activité de promotion immobilière.

Cette société n'a eu aucune activité en 2007.

- 3) **Dans la société SA AMEPRO**, société anonyme, au capital de 3 540 000 euros, dont le siège social est à ORLEANS, Loiret, 33 rue du faubourg de Bourgogne, immatriculée au R.C.S. d'ORLEANS, sous le numéro 438 338 162,

A hauteur de 41 220 actions, soit 23,29 % du capital pour une valeur de 824 420 euros.

Cette société exerce une activité de marchand de biens, achat, vente et construction d'immeubles.

Au 31 décembre 2007, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 264 062 euros et un bénéfice net de 237 078 euros. Aucun dividende n'a été mis en distribution.

- 4) **Dans la société ARCHE PROMOTION**, société anonyme, au capital de 16 887 760 euros, dont le siège social est à PARIS, 75009, 59 rue de Provence, immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le numéro 437 629 595,

à hauteur de 38 112 actions, soit 4,51 % du capital pour une valeur de 762 240 euros.

Cette société exerce une activité de construction, amélioration et aménagement d'immeubles.

Au 31 décembre 2007, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5 784 627 euros et un résultat net de 3 934 638 euros. Les dividendes encaissés par la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, au cours de l'exercice 2007, de cette société, se sont élevés à 136 441 euros.

La société clôture ses exercices sociaux au 31 décembre de chaque année et est soumise de plein droit au régime fiscal des sociétés de capitaux. Elle est redevable à ce titre de l'impôt sur les sociétés.

La société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO n'a pas constitué de groupe fiscal avec ses filiales détenues à 95 % au moins.

II – SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE IMMOBILIERE CENTRE SUD, société absorbée

La société IMMOBILIERE CENTRE SUD a été constituée aux termes d'un acte sous seings privés en date à CHATEAUROUX du 8 mars 2001.

Elle a été immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX en date du 24 avril 2001, sous le numéro 437 507 973.

Elle a été constituée pour une durée de 99 années.

Cette société a pour objet :

- toute prise de participations dans toutes sociétés ayant une activité immobilière, administration de biens, gestion locative, transactions et promotions immobilières, lotissement, construction de maisons individuelles.

- toutes prestations techniques, administratives, commerciales, comptables, financières, contrôle de gestion, management, notamment envers ses filiales et la société mère.

- la gestion de trésorerie de l'ensemble de ses filiales et société mère.



Elle a été constituée avec un capital de 3 475 000 euros divisé en 347 500 actions de 10 euros de valeur nominal chacune, libérées de la somme de 2 317 225,06 euros (15 200 000 F) lors de la création, au moyen d'un apport en numéraire de même montant réalisé par l'associée unique la société SACIFH 36, société anonyme, au capital de 9 287 600 Francs, dont le siège social était à CHATEAUROUX, Indre, 14/16 rue Saint Luc, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 815 820 543.

Le solde du capital social la somme de 1 157 774,94 euros a été libéré par appel de fonds du Président en date du 23 décembre 2002.

En date du 29 décembre 2006, l'associée unique, la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36, a cédé 17 375 actions à la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PARTICIPATIONS (RCS PARIS 391 779 196), dénommée à ce jour COMPAGNIE IMMOBILIERE DE FRANCE POUR LA PROPRIETE (CIFP).

La SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36 a été dissoute et liquidée de plein droit au terme de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant approuvé l'opération de fusion absorption de cette société par la société de CREDIT IMMOBILIER DU CHER, devenue SACICAP BERRY.

Dans le cadre de cette opération de fusion, l'ensemble du patrimoine actif et passif de la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36, absorbée, a été transmis à l'absorbante, en ce compris les actions détenues dans la société IMMOBILIERE CENTRE SUD.

Le capital social de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, se trouve à ce jour réparti ainsi qu'il suit :

- SACICAP BERRY	330 125 actions
- COMPAGNIE IMMOBILIERE DE FRANCE POUR LA PROPRIETE (CIFP)	<u>17 375 actions</u>

La Direction de la société est assurée par un Président personne morale, également associée majoritaire, la société SACICAP BERRY et ce à effet du 19 décembre 2007, en remplacement de la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36 qui a assuré précédemment la Présidence et ce jusqu'à sa disparition consécutive à la fusion.

Le siège social de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, précédemment fixé à CHATEAUROUX, Cher, 14/16 rue Saint Luc, a été transféré à BOURGES, Cher, 16/22 Place Juranville, et ce à compter du 19 décembre 2007.

La société se trouve désormais inscrite au R.C.S. de BOURGES.

Dans le cadre de la réalisation de son objet social ci-dessus rappelé, la société IMMOBILIERE CENTRE SUD détient des participations ainsi qu'il suit :

- 1) . dans la société **SAS PROMOTION CENTRE SUD**, au capital de 2 286 740 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, Résidence le France, 12 Square Saint John Perse et rue Molière, immatriculée au RCS de CHATEAUROUX sous le numéro 437 508 393 : 100 % du capital pour une valeur de 2 286 740 euros

Cette société exerce une activité de promotion immobilière.



Au 31 décembre 2007, date de clôture de son dernier exercice, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 331 041 euros et un résultat bénéficiaire de 2 579 euros, après réalisation d'un produit exceptionnel de 650 000 euros, résultant d'un abandon par la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, associée unique de partie de son compte courant, avec clause de retour à meilleure fortune.

Cette société PROMOTION CENTRE SUD détient elle-même des participations majoritaires dans les différentes sociétés civiles de construction vente (SCCV) ci-après listées aux points 5 à 13 et dans lesquelles la société IMMOBILIERE CENTRE SUD détient également une participation minoritaire.

2) . dans la société **SAS CHAPELOT PELEGRIN IMMOBILIER**, au capital de 47 500 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 10/12 avenue de la Gare, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 347 891 954 : 79,52 % du capital pour une valeur de 763 383 euros.

Cette société exerce une activité d'agence immobilière.

Au 31 décembre 2007, date de clôture du dernier exercice, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 913 469 euros et un résultat net bénéficiaire de 108 455 euros. Cette société a distribué en 2007 pour 31 808 euros de dividendes à la société IMMOBILIERE CENTRE SUD.

3) . dans la **SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER RIVES DE LOIRE**, devenue **SACICAP COMPAGNIE IMMOBILIERE RIVES DE LOIRE**, au capital de 509 817 euros, dont le siège social est à TOURS, (37), 62 rue Marceau, immatriculée au RCS de TOURS sous le numéro 595 720 236 : 1,51 % du capital pour une valeur de 7 700 euros.

Cette société avait une activité de prêts hypothécaires destinés à l'acquisition et à la construction de maisons individuelles. Cette activité a évolué vers une activité de prise de participations dans des sociétés du secteur concurrentiel et dans des sociétés financières en vue de la réalisation d'opérations immobilières.

4) . dans la société **SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE HABITAT 2036**, au capital de 2 560 000 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 14/16 rue Saint Luc, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX, sous le numéro 815 620 463 : pour une valeur de 152,40 euros.

Cette société exerce une activité de construction d'immeubles pour la location.

5) . dans la société civile de construction vente **LES CEDRES**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 443 084 975 : 0,20 % du capital.

6) . dans la société civile de construction vente **LE GRAND FONTGILBERT**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 444 607 428 : 0,20 % du capital.

7) . dans la société civile de construction vente **LE DOMAINE DE LA VILLERIE**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 481 865 590 : 0,20 % du capital.

8) . dans la société civile de construction vente **ESPACE FRANCOISE SAGAN**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 487 928 053 : 0,98 % du capital.



9) . dans la société civile de construction vente **LA RESIDENCE DU PARC**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 487 927 295 : 0,98 % du capital.

10) . dans la société civile de construction vente **LE DOMAINE DES GRANDS BUISSONS**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 487 928 301 : 0,98 % du capital.

11) . dans la société civile de construction vente **LES PIEDS BREGOINS**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 493 665 459 : 5,12 % du capital.

12) . dans la société civile de construction vente **LES DEMEURES D'ETRECHET**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 493 665 186 : 5,12 % du capital.

13) . dans la société civile de construction vente **RESIDENCE LOUIS PASTEUR**, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 493 676 696 : 5,12 % du capital.

La société IMMOBILIERE CENTRE SUD clôture ses exercices au 31 décembre de chaque année et est soumise de plein droit au régime fiscal des sociétés de capitaux.

Elle est redevable à ce titre de l'impôt sur les sociétés.

La société IMMOBILIERE CENTRE SUD a constitué un groupe fiscal à compter du 1^{er} janvier 2002, en application des dispositions de l'article 223 A du Code Général des Impôts.

A l'origine, ce groupe fiscal était le suivant :

IMMOBILIERE CENTRE SUD : société tête de groupe
PROMOTION CENTRE SUD : société fille intégrée
SCCV LES VICTORIALES : société fille intégrée
SCCV PELEGRIN CONSTRUCTION : société fille intégrée

En date du 4 décembre 2003, une convention relative au régime fiscal des groupes de sociétés a été établie et signée entre, d'une part la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, tête de groupe et d'autre part la société PROMOTION CENTRE SUD, la société RELAIS CENTRE SUD et la société BERRY IMMOBILIER ET COMMERCIAL, filiales intégrées.

A ce jour ce groupe fiscal ne concerne plus que la société PROMOTION CENTRE SUD, filiale intégrée à la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, tête de groupe.

En application de ce régime fiscal de groupe visé par les articles 223 A et suivants du Code Général des Impôts, la société IMMOBILIERE CENTRE SUD est seul redevable de l'impôt sur les sociétés dû sur l'ensemble des résultats du groupe fermé par elle-même et sa filiale et seule redevable également le cas échéant de l'imposition forfaitaire annuelle, des contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés et du précompte dus par les sociétés du groupe.

III - LIENS ENTRE LES DEUX SOCIETES

LIENS EN CAPITAL

La société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" et la SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD ont comme associée majoritaire commun la société SACICAP BERRY.

La géographie du capital pour ces deux sociétés est identique :

- 95 % des actions sont détenues par la société SACICAP BERRY
- 5 % des actions sont détenues par la société CIFP.

DIRIGEANTS DES SOCIETES

La Présidence de chacune des sociétés est assurée par la même personne morale, la société SACICAP BERRY.

SIEGE SOCIAL

Le siège social de chacune des sociétés est fixé au même endroit à BOURGES, Cher, 16/22 Place Juranville.

ACTIVITE

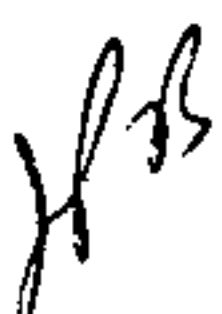
Les deux sociétés ont des activités identiques et sont soumises aux mêmes règles juridiques de fonctionnement.

IV - DIVERS

Aucune des sociétés concernées ne fait publiquement appel à l'épargne.
Aucune de ces sociétés n'a émis de parts bénéficiaires ou d'obligations.

Il apparaît que depuis la fusion intervenue en date du 19 décembre 2007 entre les SOCIETES "SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DU CHER", devenue "SACICAP BERRY" et la "SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36", deux sociétés financières, avec les mêmes associés, la même activité, le même dirigeant, co-existent dans un même lieu.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A LA CONVENTION DE FUSION SUIVANTE :



BASES DE LA FUSION

I - MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

Dans le cadre de l'élaboration du projet de fusion, les parties ont identifié les intérêts communs et les objectifs de la fusion ainsi qu'il suit :

- . unité géographique et présidence commune
- . répartition du capital social identique avec des associés communs
- . exercice d'une activité identique.
- . Existence de filiales Agences Immobilières qui peuvent en se rapprochant créer des synergies, facilitant un développement significatif dans les deux départements ;
- . Taille cohérente et homogène des deux sociétés parties à la fusion ;

De manière à poursuivre la restructuration engagée en décembre 2007 par l'approbation de la fusion absorption, de la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36 par la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DU CHER, devenue SACICAP BERRY, il est apparu nécessaire d'envisager également la fusion des sociétés COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO et IMMOBILIERE CENTRE SUD.

En effet, il n'apparaît pas pertinent de conserver et de faire coexister ces deux sociétés, générant notamment des charges de structures supplémentaires, au plan comptable et suivi juridique.

Dans le cadre de la réflexion menée sur cette opération, les parties sont convenues du présent projet et du sens de la fusion, savoir :

Société absorbante : COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO
Société absorbée : IMMOBILIERE CENTRE SUD.

II - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION

Les exercices des deux sociétés ont des dates de clôture communes (soit le 31 décembre). Le bilan clos le 31 décembre 2007 a été approuvé par l'Assemblée Générale des associés de chacune des sociétés.

Les parties souhaitent, ainsi que dit ci après, que la fusion prenne effet au 1^{er} janvier 2008.

Les conditions et bases de la fusion ont donc été définies sur la base des comptes clos au 31 décembre 2007 pour chacune des sociétés.

APPORT A TITRE DE FUSION

Monsieur Jean-Paul BRO, agissant au nom et pour le compte de la société "SOCIETE SACICAP BERRY, Présidente de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, en vue de la fusion à intervenir entre cette société et la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" au moyen de l'absorption de la première par la seconde, fait apport sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées :

- à la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société absorbante, ce qui est accepté par Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, pour le compte de cette dernière et sous les mêmes conditions suspensives,



- de tous les éléments actifs et passifs, droits, valeurs et obligations, sans exception, ni réserve de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", société absorbée, y compris les éléments actifs et passifs résultant des opérations faites depuis le 31 décembre 2007, date choisie pour établir les conditions de l'opération jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, étant précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", société absorbée, devant être intégralement dévolu à la société "SOCIETE COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société absorbante dans l'état où il se trouvera à cette date.

I - ACTIF APPORTE

1°/ immobilisations financières (participations)
pour une valeur de 3 058 263,74 euros
(lesdites participations étant détaillées ci-dessus)
2°/ créances rattachées à des participations 691,85 euros

TOTAL ACTIF IMMOBILISE 3 058 955,59 euros

2°/ Autres créances 210 457,83 euros
3°/ Disponibilités 4 488,49 euros

TOTAL ACTIF CIRCULANT 214 946,32 euros

Le montant total de l'actif de la société absorbée transmis à la société absorbante est de	3 273 901,91 euros
---	---------------------------

II - PASSIF TRANSMIS

En outre, Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, oblige expressément la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société absorbante, à prendre en charge et à acquitter aux lieu et place de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", société absorbée, tout le passif de cette dernière existant au 31 décembre 2007, ce passif se composant de la manière suivante :

1°) emprunt et dettes auprès des établissements de crédit : 142,70 euros
2°) emprunt et dettes financières diverses : 195 553,94 euros
3°) dettes fournisseurs et comptes rattachés : 144,26 euros
4°) autres dettes 1 600,00 euros

Le montant total du passif transmis s'élève à : 197 440,90 euros

La société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" prendra en charge et acquittera aux lieu et place de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", la totalité du passif de celle-ci, ci-dessus indiqué.



Monsieur Jean-Paul BRO, agissant ès-qualités, certifie que le montant du passif ci-dessus indiqué tel qu'il ressort des écritures comptables au 31 décembre 2007 est exact et sincère et qu'il n'existe aucun passif non enregistré à la date du 31 décembre 2007. Il certifie, notamment que la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" est en règle à l'égard de tous organismes et de ses fournisseurs et qu'elle a satisfait à toutes ses obligations fiscales, toutes déclarations nécessaires ayant été effectuées dans les délais prévus par les lois et règlements en vigueur.

III – APPORT NET

Compte-tenu d'un montant total d'actif de	3 273 901,91 euros
et un total de passif de	<u>197 440,90 euros</u>
L'apport net apporté est donc de	3 076 461,01 euros

DETERMINATION DE LA VALEUR DES APPORTS

En application du règlement comptable numéro 2004-01 du 4 mai 2004, les modalités et évaluation des apports sont différentes suivant que les sociétés parties à l'opération de fusion sont ou non sous contrôle commun au sens du règlement N° 99-04 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques modifié par le règlement N° 2004-03 et repris par l'article L 223- 16 du Code de Commerce § II.

Il est ici rappelé que le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans une autre entreprise,
- soit de la désignation pendant deux exercices successifs de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une autre entreprise ; l'entreprise consolidante est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé, au cours de cette période, directement ou indirectement d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne.
- soit du droit d'exercer une influence dominante sur une entreprise, en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet.

Ainsi, lorsque l'opération de fusion implique des sociétés sous contrôle commun répondant à la définition de l'article L 223-16 du Code de Commerce ci-dessus rappelée, les apports par la société absorbée à l'absorbante doivent obligatoirement être réalisés à la valeur comptable. Dans le cas contraire, les apports sont réalisés à la valeur réelle.

Les sociétés IMMOBILIERE CENTRE SUD et COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, parties à la présente opération de fusion, sont sous contrôle commun, dans la mesure où pour chacune, 95 % du capital social est détenu par la société SACICAP BERRY.

Les apports par l'absorbée à l'absorbante ont ainsi été réalisés à la valeur nette comptable telle que figurant dans les comptes clos au 31 décembre 2007.



CONDITIONS DES APPORTS

I - PROPRIETE - JOUISSANCE - RETROACTIVITE

La société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits mobiliers apportés par la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations faites à compter du 1^{er} janvier 2008 par la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" seront considérées comme l'ayant été, tant pour ce qui concerne l'actif que le passif, pour le compte et aux risques de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO".

Il en sera de même pour toutes les dettes et charges de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", y compris celles dont l'origine serait antérieure au 1^{er} janvier 2008, date d'effet de la fusion, et qui auraient été omises dans la comptabilité de cette société.

Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, déclare que la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", société absorbée, qu'il représente, n'a effectué depuis le 31 décembre 2007, date de l'arrêté des comptes retenus pour déterminer l'actif net apporté, aucune opération de disposition des éléments d'actif ni de création de passif en dehors de celles rendues nécessaires par la gestion courante de la société.

II - CHARGES ET CONDITIONS

1°/ En ce qui concerne la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société absorbante

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que Monsieur Jean-Paul BRO, ès qualités, oblige la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", à accomplir et exécuter, savoir :

- a) elle prendra les biens et droits, et notamment les titres de participations à elle apportés dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, et notamment pour erreur dans leur désignation.
- b) elle exécutera à compter de la même date tous traités, marchés et conventions intervenus avec les tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, y compris les branchements téléphoniques, qui auraient pu être contractés. Elle exécutera notamment, comme la société absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de cette dernière, et sans recours contre elle.
- c) elle se conformera aux lois, règlements et usages concernant l'exploitation apportée et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- d) elle sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la société absorbée.
- e) elle supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport-fusion.



f) elle sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de la société absorbée, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions de ce passif, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs.

2°/ En ce qui concerne la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", société absorbée.

Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

a) Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, s'oblige à fournir à la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis à vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports.

Il s'oblige, notamment et oblige la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" à faire établir, à première réquisition de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

b) Il déclare désister purement et simplement la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" de tous droits et privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de la société absorbée pour quelque cause que ce soit.

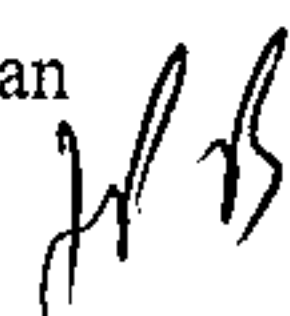
DECLARATIONS

Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, déclare :

- que la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire.
- qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible de l'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité,
- qu'elle n'emploie aucun salarié.
- qu'elle est propriétaire de l'ensemble des titres de participation détaillés ci-dessus.
- que la société bénéficie sur ses locaux d'exploitation sis à BOURGES, Cher, 16/22 Place Juranville d'une mise à disposition consentie par la société anonyme JACQUES CŒUR HABITAT.
- que par acte unanime du 28 décembre 2007, les associés de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD ont décidé de consentir à la société PROMOTION CENTRE SUD un abandon de créance d'un montant de 650 000 euros assorti d'une clause de retour à meilleure fortune.

Cet abandon de créance a été motivé par des difficultés financières rencontrées par cette filiale à 100 %, liées à un changement de méthode de facturation rendu nécessaire par un souci d'harmonisation avec les autres filiales de promotion immobilière du groupe SACICAP BERRY.

En outre, il a également été décidé au titre du dernier exercice 2007 de provisionner au passif du bilan de la société PROMOTION CENTRE SUD, les engagements en matière de retraite.



L'ensemble de ces éléments a conduit à une minoration du résultat de la société PROMOTION CENTRE SUD de l'ordre de 660 000 euros.

La société mère IMMOBILIERE CENTRE SUD soucieuse de l'équilibre financier de sa filiale lui a donc consenti cet abandon de créance de 650 000 euros, abandon assorti d'une clause de retour à meilleure fortune ainsi définie.

- 1) la réintégration de tout ou partie des sommes précédemment abandonnées, ne pourra commencer à s'effectuer qu'après la réalisation par la société PROMOTION CENTRE SUD, pendant deux exercices consécutifs, d'un résultat bénéficiaire d'un montant minimum de 250 000 euros.
- 2) Une fois cette première condition remplie, la réintégration de tout ou partie des sommes précédemment abandonnées ne devra pas avoir pour conséquence la réalisation d'un résultat déficitaire qui aurait lui-même pour conséquence de rendre les capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.
- 3) La durée de cette clause de retour à meilleure fortune est de 10 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017. Au delà et sauf prorogation dûment convenue entre les parties, les sommes abandonnées qui n'auront pas pu être réintégrées dans les comptes de la société PROMOTION CENTRE SUD, seront définitivement abandonnées.

DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX

Les parties sont convenues compte tenu de la nature de l'opération mettant en cause des sociétés du même groupe, dont le but est avant tout de rationaliser la gestion et de réunir au sein d'une même structure les activités financières des deux sociétés parties à la fusion, qui au surplus, outre une géographie du capital identique ont des activités identiques, de calculer le rapport d'échange en fonction de la situation nette de chacune des sociétés parties à l'opération et existantes au 31 décembre 2007.

. Situation nette de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, absorbante, au 31 décembre 2007 : 2 298 021,76 euros

. Valeur mathématique unitaire des actions : $2\,298\,021,76 / 132\,133 = 17,39$ euros.

. Situation nette de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, absorbée au 31 décembre 2007 : 3 076 461,01 euros.

. Valeur mathématique unitaire des actions : $3\,076\,461,01 / 347\,500 = 8,85$ euros.

Le rapport d'échange s'établit à : $17,39 / 8,85 = 1,96$ arrondi à 2

La parité retenue est donc de 2 actions de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD pour 1 action de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO.



REMUNERATION DES APPORTS - AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE

I - Rémunération des apports :

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les associés de la société absorbée, la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", devront recevoir en échange des 347 500 actions composant le capital social, 173 750 actions de 16 Euros de nominal de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital.

Le capital de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" sera ainsi augmenté d'une somme de 2 780 000 euros et porté de 2 114 128 euros à 4 894 128 euros.

Les actions nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société absorbante et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2008, quelle que soit la date de réalisation définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.

II – Prime de fusion :

La différence entre le montant de l'apport net de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, (soit 3 076 461,01 €) et le montant de l'augmentation de capital social, (soit 2 780 000 €) soit un montant de 296 461,01 euros, constituera une prime de fusion, inscrite dans les comptes de capitaux propres de l'absorbante et sur laquelle portera les droits de tous les actionnaires de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO.

DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

La société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" absorbée se trouvera dissoute de plein droit à l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" qui constatera la réalisation de la fusion.

Du fait de la reprise par la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" de la totalité de l'actif et du passif de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" absorbée, la dissolution de cette dernière ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présents apports faits à titre de fusion, sont soumis aux conditions suspensives ci-après :

- 1) - approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société absorbée,
- 2) - approbation de la fusion par voie d'absorption de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" par une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société absorbante, au plus tard le 31 décembre 2008,
- 3) – agrément de la Direction des Services Fiscaux au Transfert des déficits de l'absorbée à l'absorbante.



DECLARATIONS FISCALES

Les parties précisent en tant que de besoin, que la présente fusion aura sur le plan fiscal la même date d'effet que sur le plan juridique, soit le 1^{er} janvier 2008.

I - IMPOT SUR LES SOCIETES

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la fusion prend effet le 1^{er} janvier 2008. En conséquence, les produits et charges réalisés depuis cette date du fait de l'exploitation de la société absorbée seront englobés dans le résultat imposable de la société absorbante.

Les soussignés, ès-qualités, au nom de la société qu'ils représentent, déclare soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts.

A cet effet, la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" prend l'engagement :

- de reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD".
- de se substituer à la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- d'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée. A défaut, elle devra comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée.

III - ENREGISTREMENT

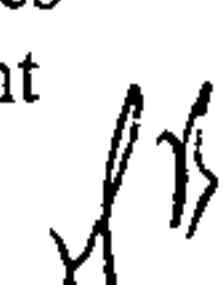
En matière de droit d'enregistrement, la fusion donnera lieu à la perception du droit fixe de 375 €, conformément à l'article 816 du Code Général des Impôts.

TRANSFERT DES DEFICITS SUR AGREMENT

La présente fusion étant placée sous le régime de faveur prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts, la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, société absorbante et bénéficiaire du patrimoine actif et passif de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, souhaite bénéficier du transfert des déficits reportables de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, en ce compris le déficit éventuellement réalisé par la société absorbée durant la période précédant l'opération.

Conformément aux dispositions de la loi de finance pour 2002, complétée par une instruction du 21 Août 2002, le transfert des déficits reportables est soumis à la délivrance d'un agrément de la direction des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 209 II du Code Général des Impôts.

Conformément aux dispositions de cet article, Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualité de représentant légal de la société SACICAP BERRY, Président de la société absorbée et de la société absorbante déclare :

- que l'opération est placée sous le régime de l'article 210 A du Code Générale des Impôts.
 - que cette opération de dissolution confusion est justifiée du point de vue économique et obéit à des motivations principales autres que fiscales, en ce que notamment des économies de structures seront réalisées et qu'une rationalisation de la gestion est avant tout recherchée,
- 

- que l'activité de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, à l'origine des déficits dont le transfert est demandé, sera poursuivie par la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, absorbante, pendant un délai minimal de 3 ans,

Tous pouvoirs sont conférés à Monsieur Jean-Paul BRO avec faculté de substitution pour adresser à la Direction des Services Fiscaux compétente, la demande d'agrément visée par l'article 209 II du Code Général des Impôts.

INTEGRATION FISCALE

Ainsi qu'exposé ci-dessus la société IMMOBILIERE CENTRE SUD a formé avec la société PROMOTION CENTRE SUD un groupe fiscal en application de l'article 223 A du Code Général des Impôts.

Il est rappelé que le capital de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD est détenu ainsi qu'il suit :

- 95 % par la société SACICAP BERRY
- 5 % par la société CIFP.

Jusqu'au 19 décembre 2007, le capital de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD était détenu à 95 % par la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36, société exonérée d'impôt sur les sociétés.

Suite à la fusion absorption de la SACI 36 par la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER, c'est cette dernière qui est propriétaire de 95 % des actions de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD pour les avoir reçues à son actif dans le cadre de la fusion.

La SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DU CHER a été transformée à effet du 1^{er} janvier 2008 en Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collective pour l'Accession à la Propriété (SACICAP).

Cette nouvelle forme juridique a pour conséquence au plan fiscal, son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Or il résulte de l'article 223 A du Code Général des Impôts que pour bénéficier du dispositif de l'intégration fiscale, la société mère ne doit pas être détenue à 95 % au moins, directement ou indirectement, par une autre personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, le régime de l'intégration fiscale ne peut plus trouver à s'appliquer au groupe formé par IMMOBILIERE CENTRE SUD et PROMOTION CENTRE SUD à compter du 1^{er} janvier 2008, puisqu'à compter de cette date 95 % du capital social de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD est détenu par une société soumise à l'Impôt Sociétés.

Aucune option particulière ne sera ainsi prise par la société absorbante, laquelle ne remplit plus non plus les conditions requises pour être société mère tête de groupe.

DISPOSITIONS DIVERSES

I - FORMALITES

La société absorbante remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la fusion.



Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable au tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

II - REMISE DE TITRES

Il sera remis à la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété de tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

III - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", ainsi que son représentant l'y oblige.

IV - ELECTION DE DOMICILE

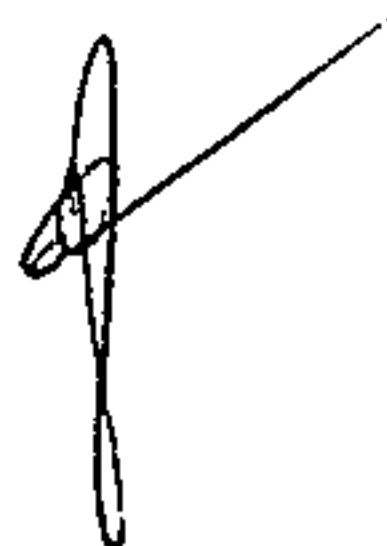
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualités, élisent domicile aux sièges respectifs desdites sociétés.

V - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

Fait à BOURGES, Cher,
Le 24 Juillet 2008
en neuf exemplaires

la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", SOCIETE ABSORBANTE
Représentée par Mr Jean-Paul BRO



la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", SOCIETE ABSORBEE
Représentée par Mr Jean-Paul BRO

