

En accord entre les parties, les
présentes ont été reliées par le
procédé ASSEMBLACT R.C.
empêchant toute substitution ou
addition et sont seulement signées
à la dernière page.

GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE
15 FEV. 2007
DEPOT N° 5475

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

**LA SCI LE METROPOLE
LA SCI LE CARRE D'OR**

PAR

ICADE CAPRI

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La société ICADE CAPRI**, société par actions simplifiée au capital de 24.624.000 euros, dont le siège est situé 6, place Abel Gance (92652) Boulogne Billancourt Cedex, identifiée sous le numéro unique 784 606 576 RCS Nanterre et représentée par monsieur Antoine Fayet, agissant en qualité de président, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée « **ICADE CAPRI** » ou la « **Société Absorbante** »,
DE PREMIERE PART,

ET :

- **La société SCI LE METROPOLE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du Maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 482 929 874 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI LE METROPOLE** »,
DE DEUXIEME PART,

- **La société SCI LE CARRE D'OR**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du Maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 484 630 322 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI LE CARRE D'OR** »,
DE TROISIEME PART.

La SCI LE METROPOLE et la SCI LE CARRE D'OR, agissant conjointement mais non solidairement, sont ci-après collectivement dénommées les « **Sociétés Absorbées** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI :

I – Présentation des sociétés

1. Présentation de la Société Absorbante

ICADE CAPRI est une société par actions simplifiée qui a pour objet :

- la construction et la vente d'immeubles tant à usage d'habitation qu'à usage d'activités économiques, la transaction sur tous immeubles et fonds de commerces, la gestion de tous immeubles ou ensembles immobiliers et plus généralement toutes opérations de quelques natures qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation. A titre indicatif et non limitatif, cet objet comprend les activités suivantes :
 - l'acquisition par voie d'apports ou autrement et éventuellement la prise à bail de tous les immeubles bâtis et non bâtis, biens et droits immobiliers en vue de la construction et l'aménagement, éventuellement après démolition des constructions existantes, d'immeubles collectifs ou individuels,
 - la division des immeubles en appartements, en locaux séparés, en lots,
 - la vente des immeubles bâtis en bloc ou par fraction soit après achèvement des travaux au comptant ou à terme, soit en l'état futur d'achèvement,
 - la gestion, l'entretien, la mise en valeur par tous moyens de ces immeubles et notamment des invendus,
 - la réalisation de tous travaux d'amélioration et de toutes installations nouvelles, conformément à la destination desdits immeubles,
 - l'activité de construction exercée sous le couvert de sociétés civiles de construction-vente régies par l'article 239 ter du Code général des impôts, de sociétés civile ou de sociétés transparentes,
 - l'activité de marchand de biens,
 - l'emploi de capitaux disponibles à des prises de participation, prêts ou avances au profit de ces sociétés immobilières,
 - l'achat de biens immobiliers, terrains ou immeubles bâtis, en vue de les revendre en bloc ou par lot après division,
 - la vente pour le compte d'autrui de tous immeubles ou fractions d'immeubles,
 - l'activité de syndic de copropriété et du président d'association syndicale de propriétaire.

A titre subsidiaire :

- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, la gestion de ses participations ainsi que l'exercice de tous droits y attachés,

- l'acquisition, la propriété, l'exploitation par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers,
 - la réalisation de toutes études et prestations de services,
 - la participation à la conduite de la politique de ses filiales,
 - l'obtention, pour la réalisation de l'objet social de tous prêts et toutes ouvertures de crédit fonctionnant ou non en comptes courants et facilités de caisse, avec ou sans garantie réelle ou personnelle.
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement ou de le rendre plus rémunérateur,
 - et tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés, de souscriptions, de commandite, de fusion ou d'absorption, d'avances, d'achat ou de vente de titres et droits sociaux.

ICADE CAPRI a été constituée pour une durée qui prendra fin le 6 décembre 2020.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre.

Le capital d'ICADE CAPRI s'élève à 24.624.000 euros et est divisé en 1.620.000 actions d'une valeur nominale de 15,20 euros chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie. ICADE CAPRI n'a émis ni obligation ni aucune autre valeur mobilière.

2. Présentation des Sociétés Absorbées

2.1. La SCI LE METROPOLE

La SCI LE METROPOLE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Grenoble (38), ZAC Vigny Musset, îlot H 4b,
- la construction sur ces terrains d'un ensemble immobilier à usage de logements collectifs et de commerce, selon les possibilités résultant du permis de construire,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,
- la gestion, la location, dès lors que celle-ci reste accessoire à la vente, et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI LE METROPOLE a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 20 juin 2055.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre.

Le capital de la SCI LE METROPOLE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 10 euros chacune et entièrement libérées.

2.2. La SCI LE CARRE D'OR

La SCI LE CARRE D'OR est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Grenoble (38), ZAC de Bonne, îlot B3,
- la construction sur ces terrains d'un ensemble immobilier à usage de logements collectifs et de commerces selon les possibilités résultant du permis de construire,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,
- la gestion, la location, dès lors que celle-ci reste accessoire à la vente, et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI LE CARRE D'OR a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 14 octobre 2055.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre.

Le capital de la SCI LE CARRE D'OR s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

II – Liens entre les sociétés intéressées

1/ Liens en capital

ICADE CAPRI détient 100 % des parts de chacune des Sociétés Absorbées.

2/ Dirigeants

ICADE CAPRI est le gérant de chacune des Sociétés Absorbées.

CECI AYANT ETE EXPOSE, LES PARTIES ONT ETABLI LE PROJET DE FUSION SUIVANT :

ARTICLE 1 : OBJET DES FUSIONS ENVISAGEES

En vue des fusions-absorptions de la SCI LE METROPOLE et la SCI LE CARRE D'OR par ICADE CAPRI, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, chacune des Sociétés Absorbées apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si les fusions sont réalisées :

- le patrimoine de chaque Société Absorbée sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à chaque Société Absorbée à cette époque, sans exception ;
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers non obligataires de chaque Société Absorbée aux lieux et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DES FUSIONS

Les opérations de fusion-absorption, objets du présent traité, s'inscrivent dans le cadre des mesures de rationalisation et de simplification des structures du groupe auquel appartiennent les sociétés concernées.

ICADE CAPRI, compte tenu de sa position vis-à vis des tiers, a été retenue comme Société Absorbante.

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET DES FUSIONS

Les parties conviennent que les fusions prendront effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2007 (ci-après dénommée la « *Date d'Effet des Fusions* »).

Les opérations, tant actives que passives, engagées par les Sociétés Absorbées depuis cette date jusqu'à la Date de Réalisation des Fusions définie à l'article 12 ci-après, seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la Société Absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

Les comptes des Sociétés Absorbées afférents à cette période seront immédiatement remis au président de la Société Absorbante.

ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS

Les termes et conditions du présent projet de fusion ont été établis par la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées, sur la base :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE METROPOLE figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE CARRE D'OR figurant en annexe 4.b ci-après.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI sont soumis au contrôle du commissaire aux comptes et seront soumis à l'approbation de l'associé unique de cette société, à la Date de Réalisation des Fusions.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 des Sociétés Absorbées ont été approuvés par les assemblées générales respectives de ces sociétés le 31 janvier 2007.

ARTICLE 5 : METHODE D'EVALUATION DES BIENS APPORTES

ICADE CAPRI détenant 100 % des parts de chacune des Sociétés Absorbées, les éléments d'actif et de passif de chacune d'entre elles seront apportés à la Société Absorbante, pour leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, conformément aux dispositions du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable.

De même, en application de ce règlement, il n'a pas été constaté de provision pour pertes à subir entre la Date d'Effet des Fusions et la Date de Réalisation des Fusions, en raison du fait que la comptabilisation d'une telle provision n'est obligatoire qu'afin de respecter l'obligation juridique de libération de l'augmentation de capital de la Société Absorbante. Or, comme il est indiqué à l'article 7 ci-après, la Société Absorbante détenant la totalité des parts de chaque Société Absorbée, elle ne procédera à aucune augmentation de son capital lors de la réalisation des fusions.

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

6.1. Désignation des apports de la SCI LE METROPOLE

La SCI LE METROPOLE fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives ci-après fixées, à ICADE CAPRI qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se composait son actif à la date du 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.1.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LE METROPOLE dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération et après prise en compte de l'affectation du résultat de cet exercice conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'assemblée générale de la SCI LE METROPOLE du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Travaux en cours figurant au bilan pour un montant net de (brut : 711.251,72 euros ; provision : 0 euro)	711.251,72 euros
- Créance clients figurant au bilan pour un montant net de (brut : 2.736.178,11 euros ; provision : 0 euro)	2.736.178,11 euros
- Etat TVA figurant au bilan pour un montant net de (brut : 45.440,40 euros ; provision : 0 euro)	45.440,40 euros
- Crédit TVA figurant au bilan pour un montant net de (brut : 79.109,00 euros ; provision : 0 euro)	79.109,00 euros
- Associés figurant au bilan pour un montant net de (brut : 100.734,90 euros ; provision : 0 euro)	100.734,90 euros
- Débiteurs divers figurant au bilan pour un montant net de (brut : 1.635,00 euros ; provision : 0 euro)	1.635,00 euros
- Acomptes versés figurant au bilan pour un montant net de (brut : 615,45 euros ; provision : 0 euro)	615,45 euros

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE

3.674.964,58 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI LE METROPOLE.

6.1.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI LE METROPOLE qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Avances associés figurant au bilan pour un montant net de	600.000,00 euros
- Emprunts bancaires figurant au bilan pour un montant net de	103.595,22 euros
- Intérêts courus non échus figurant au bilan pour un montant net de	7.720,00 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	279.628,57 euros
- Etat TVA figurant au bilan pour un montant net de	448.403,92 euros
- Produits constatés d'avance figurant au bilan pour un montant net de	2.234.616,87 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	3.673.964,58 euros

étant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI LE METROPOLE.

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 3.674.964,58 euros

Et le passif pris en charge à : (3.673.964,58) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SCI LE METROPOLE
représente une valeur de :**

1.000 euros

6.2. Désignation des apports de la SCI LE CARRE D'OR

La SCI LE CARRE D'OR fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives ci-après fixées, à ICADE CAPRI qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se composait son actif à la date du 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.2.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LE CARRE D'OR dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération et après prise en compte de l'affectation du résultat de cet exercice conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'assemblée générale de la SCI LE CARRE D'OR du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Travaux en cours
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 1.478.036,10 euros ; provision : 0 euro) 1.478.036,10 euros
- Etat TVA
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 1.030,96 euros ; provision : 0 euro) 1.030,96 euros
- Crédit TVA
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 343.585,00 euros ; provision : 0 euro) 343.585,00 euros
- Associés
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 321.079,50 euros ; provision : 0 euro) 321.079,50 euros
- Débiteurs divers
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro) 10,00 euros

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE

2.143.741,56 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI LE CARRE D'OR.

6.2.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI LE CARRE D'OR qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Avances associés
figurant au bilan pour un montant net de 960.000,00 euros
- Emprunts bancaires
figurant au bilan pour un montant net de 1.165.310,60 euros
- Intérêts courus
figurant au bilan pour un montant net de 11.140,00 euros
- Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de 6.290,96 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE

2.142.741,56 euros

étant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI LE CARRE D'OR.

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 2.143.741,56 euros

Et le passif pris en charge à : (2.142.741,56) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SCI LE CARRE D'OR
représente une valeur de : 1.000 euros**

6.3. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par la SCI LE METROPOLE	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LE CARRE D'OR	1.000 euros
- Total des apports des Sociétés Absorbées	<u>2.000 euros</u>

ARTICLE 7 : ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE ET D'AUGMENTATION DE CAPITAL

La Société Absorbante détient à ce jour, la totalité des parts de chacune des Sociétés Absorbées et s'engage expressément à les conserver jusqu'à la Date de Réalisation des Fusions.

Elle renoncera, si les fusions se réalisent, à émettre des actions nouvelles auxquelles ses participations dans les Sociétés Absorbées lui donnent droit au titre des fusions. Il ne sera, en conséquence, émis aucun titre en rémunération des apports.

Il n'y a donc pas lieu d'établir un rapport d'échange, ni de procéder à une augmentation du capital de la Société Absorbante.

ARTICLE 8 : BONI ET MALI DE FUSION

La valeur de l'actif net apporté par chaque Société Absorbée étant égale à la valeur comptable des parts de cette société inscrites dans les comptes de la Société Absorbante, la fusion-absorption de chaque Société Absorbée ne dégagera ni boni, ni mali de fusion.

ARTICLE 9 : DISSOLUTION DES SOCIETES ABSORBEES

Chaque Société Absorbée sera dissoute de plein droit, sans liquidation, du fait et au jour de la réalisation définitive de la fusion de cette société, soit à compter de l'approbation de cette fusion par l'associé unique de la Société Absorbante.

ARTICLE 10 : PROPRIETE - JOUISSANCE

La Société Absorbante sera propriétaire de l'universalité du patrimoine des Sociétés Absorbées à compter de la Date de Réalisation des Fusions. Elle en aura la jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2007.

ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

11.1. Charges et conditions principales

A/ D'une manière générale, la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers des Sociétés Absorbées, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet des présents apports.

B/ La Société Absorbante prendra les biens apportés par chaque Société Absorbée dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation des Fusions, sans pouvoir exercer aucun recours contre elle pour quelque cause que ce soit et notamment pour usure ou mauvais état des installations, du mobilier et des matériels ou outillages apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.

C/ Les apports des Sociétés Absorbées sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la Société Absorbante de payer en l'état, l'intégralité du passif des Sociétés Absorbées, tel qu'énoncé plus haut. D'une manière générale, la Société Absorbante prendra en charge l'intégralité du passif des Sociétés Absorbées, tel que ce passif existera à la Date de Réalisation des Fusions.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif des Sociétés Absorbées à la date du 31 décembre 2006, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la Société Absorbante prendra à sa charge, les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs ayant une cause antérieure au 1^{er} janvier 2007, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive des fusions.

11.2. Autres charges et conditions

A/ La Société Absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation des fusions, notamment pour intenter ou défendre, aux lieu et place des Sociétés Absorbées, dans le cadre de toutes actions contentieuses en cours ou nouvelles, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recouvrer, recevoir ou payer toutes sommes dues en exécution de décisions de justice ou de transactions.

B/ La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter de la Date de Réalisation des Fusions, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

C/ La Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

D/ La Société Absorbante sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation des Fusions dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement les Sociétés Absorbées à des tiers pour l'exploitation de leur activité.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, les Sociétés Absorbées s'engageant, chacune pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

En particulier, des avenants aux contrats d'assurances de responsabilité civile des promoteurs et/ou des constructeurs non réalisateurs ont été conclus, dès avant ce jour, entre la société Icade, associée unique de la Société Absorbante, et les compagnies d'assurances, afin que l'assurée soit la Société Absorbante et non plus les Sociétés Absorbées, à compter de la Date de Réalisation des Fusions.

E/ La Société Absorbante exécutera, à compter de la Date de Réalisation des Fusions, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers, relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances de dommages-ouvrages et assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre les Sociétés Absorbées.

11.3. Engagements des Sociétés Absorbées

A/ Chaque Société Absorbée s'oblige jusqu'à la Date de Réalisation des Fusions, à poursuivre l'exploitation de son activité en bon père de famille ou en bon commerçant, et à ne rien faire, ni laisser faire, qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

De plus, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition des éléments de son patrimoine social sur des biens, objets de la présente opération, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord de la Société Absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de l'opération projetée.

B/ Chaque Société Absorbée s'oblige à fournir à la Société Absorbante, tous les 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 et l'entier effet des présentes conventions. Chaque Société Absorbée devra, notamment, à première réquisition de la Société Absorbante, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

C/ Chaque Société Absorbée s'oblige également à remettre et à livrer à la Société Absorbante aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

ARTICLE 12 : REALISATION DEFINITIVE DES FUSIONS - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes fusions et les dissolutions des Sociétés Absorbées qui en résultent sont subordonnées à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LE METROPOLE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LE CARRE D'OR par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation des fusions par l'associé unique d'ICADE CAPRI.

Les fusions seront définitivement réalisées à la date des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI approuvant ces fusions et constatant l'approbation préalable de ces fusions par l'associé unique de chaque Société Absorbée (ci-après dénommée la « *Date de Réalisation des Fusions* »).

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des décisions de l'associé unique de chaque Société Absorbée et du procès-verbal des décisions de l'associés unique de la Société Absorbante.

La constatation matérielle de la réalisation définitive des présentes fusions pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus, le 31 décembre 2007 au plus tard, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai, considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la Société Absorbante de la totalité de l'actif et du passif de chaque Société Absorbée.

Pour l'hypothèse où la personnalité morale de l'une des Sociétés Absorbées survivrait, le représentant légal de la Société Absorbante est nommé représentant de ladite Société Absorbée.

ARTICLE 13 : DECLARATIONS DES SOCIETES ABSORBEES

13.1. Déclarations générales

Chaque Société Absorbée déclare pour ce qui la concerne :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire, et de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle ne fait actuellement, et qu'elle n'est susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'elle a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ;
- que les créances et valeurs mobilières apportées, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ;
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- que le matériel et les autres éléments de l'actif ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait avant la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation des Fusions, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

13.2. Déclarations spécifiques

13.2.1. Déclarations de la SCI LE METROPOLE

La SCI LE METROPOLE déclare qu'aux termes d'un acte authentique en date du 21 septembre et 5 octobre 2005, reçu par Maître Christian Novel, notaire à Grenoble (38000), elle a acquis un terrain sur lequel elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété. Une attestation de propriété établie le 1^{er} février 2007 par ce notaire, et décrivant ledit terrain et les lots de copropriété dont la Société Absorbée était propriétaire à cette date, est jointe en annexe 13.2.1 des présentes.

Ce bien immobilier sera transmis en pleine propriété, tel qu'il existe avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve à l'exception de servitudes pouvant exister et qui ont d'ores et déjà été communiquées à la Société Absorbante, ce que monsieur Antoine Fayet, ès-qualité, déclare expressément reconnaître.

La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée, à la Date de Réalisation des Fusions, dans les droits et obligations de la SCI LE METROPOLE résultant des contrats de réservation de vente en état futur d'achèvement, des promesses de vente en état futur d'achèvement et/ou des contrats de vente en état futur d'achèvement, conclus par cette société.

Aux fins de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, l'origine de propriété de ce bien immobilier sera établie par un notaire, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire du traité de fusion et un exemplaire du procès-verbal des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI.

En outre, un notaire établira la désignation des lots de copropriété que la SCI LE METROPOLE n'aura pas encore vendu à la Date de Réalisation des Fusions et qui seront transmis à la Société Absorbante à cette date.

Les hypothèques conventionnelles constituées et inscrites sur le bien immobilier seront maintenues au profit des créanciers à la suite de la présente opération, en application de l'article 2461 du Code civil.

13.2.2. Déclarations de la SCI LE CARRE D'OR

La SCI LE CARRE D'OR déclare qu'aux termes d'un acte authentique en date du 27 septembre et 3 octobre 2006, reçu par Maître Novel, notaire à Grenoble (38000), elle a acquis un terrain décrit en annexe 13.2.2 des présentes, et sur lequel elle procèdera, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

Ce bien immobilier sera transmis en pleine propriété, tel qu'il existe avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve à l'exception de servitudes pouvant exister et qui ont d'ores et déjà été communiquées à la Société Absorbante, ce que monsieur Antoine Fayet, ès-qualité, déclare expressément reconnaître.

La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée, à la Date de Réalisation des Fusions, dans les droits et obligations de la SCI LE CARRE D'OR résultant des contrats de réservation de vente en état futur d'achèvement, des promesses de vente en état futur d'achèvement et/ou des contrats de vente en état futur d'achèvement, conclus par cette société.

Aux fins de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, l'origine de propriété de ce bien immobilier sera établie par un notaire, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire du traité de fusion et un exemplaire du procès-verbal des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI.

En outre, un notaire établira la désignation des lots de copropriété que la SCI LE CARRE D'OR n'aura pas encore vendu à la Date de Réalisation des Fusions et qui seront transmis à la Société Absorbante à cette date.

Les hypothèques conventionnelles constituées et inscrites sur le bien immobilier seront maintenues au profit des créanciers à la suite de la présente opération, en application de l'article 2461 du Code civil.

ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES

14.1. Dispositions générales

Les soussignées s'obligent à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres taxes résultant de la réalisation définitive des présentes fusions, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

14.2. Dispositions plus spécifiques

14.2.1. Droits d'enregistrement

Les fusions, intervenant entre des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficieront, de plein droit, des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts.

La formalité sera donc requise sous le bénéfice du seul droit fixe de 500 euros.

14.2.2. Impôt sur les sociétés

Les sociétés soussignées, déclarent vouloir soumettre la présente fusion au régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

En conséquence, ICADE CAPRI s'engage :

- à reprendre à son passif, les provisions dont l'imposition est différée chez les Sociétés Absorbées (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;
- à se substituer aux Sociétés Absorbées pour la réintégration des résultats dont l'imposition a été différée chez ces dernières (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;
- à réintégrer, par parts égales, dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées à l'article 210 A-3.d. du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculées d'après la valeur qui leur aura été attribuée lors de l'apport (article 210 A-3.d. du Code général des impôts) ;
- à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A-3.e. du Code général des impôts).

Les résultats bénéficiaires ou déficitaires réalisés par les Sociétés Absorbées depuis la Date d'Effet des Fusions, soit depuis le 1^{er} janvier 2007, seront pris en compte dans les résultats de la Société Absorbante.

En outre, la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées s'engagent à accomplir, au titre du présent projet de traité de fusion, l'ensemble des obligations déclaratives prévues par les dispositions de l'article 54 septies I et II du Code général des impôts.

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

- joindre à ses déclarations de résultats l'état de suivi des plus-values prévu à l'article 54 septies I du Code général des impôts ;
- tenir à la disposition de l'administration le registre sur le suivi des plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables, prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts.

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

A/ La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée dans les droits et obligations des Sociétés Absorbées et se verra transférer les crédits de taxe dont disposeront les Sociétés Absorbées. A cet effet, la Société Absorbante adressera au service des impôts dont elle relève, une déclaration en double exemplaire mentionnant le montant du crédit de TVA qui lui sera transféré par l'effet de la fusion (D.adm. 3D 1411, n°73 du 2 novembre 1996).

B/ Chaque présente fusion emporte transmission d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts entre deux assujettis redevables de la TVA. Dans ces conditions, ICADE CAPRI et chaque société Absorbée déclarent se prévaloir des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts en application desquelles les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257 du Code général des impôts sont dispensées de TVA lorsqu'elles sont réalisées entre redevables de la TVA à l'occasion de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

La Société Absorbante est réputée continuer la personne de chaque Société Absorbée à raison de sa qualité de bénéficiaire de l'universalité totale ou partielle de biens. La Société Absorbante est donc tenue, le cas échéant, d'opérer les régularisations du droit à déduction de la TVA et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et dans des conditions identiques à celles qui auraient été appliquées aux Sociétés absorbées en l'absence de fusion.

En tant que de besoin, la Société Absorbante s'engage à calculer le montant de la TVA sur marge due au titre des opérations visées à l'article 257-6° du Code général des impôts en retenant au deuxième terme de la différence, le montant qui aurait été celui retenu par la Société Absorbante si cette dernière avait réalisé l'opération.

La Société Absorbante et chaque Société Absorbée s'engagent à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle l'opération est réalisée. Ce montant devra être mentionné sur la ligne « autres opérations non-imposables » (instruction administrative 3 A-6-06 du 20 mars 2006, n°13).

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs des Sociétés Absorbées

La Société Absorbante reprend en tant que de besoin, le bénéfice et/ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal relatifs aux biens apportés dans le cadre du présent traité de fusion qui auraient pu être antérieurement souscrits par les Sociétés Absorbées, à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires.

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. Formalités

A/ La Société Absorbante remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports.

B/ 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 fera également son affaire personnelle, le cas échéant, des significations devant être faites conformément à l'article 1690 du Code civil aux débiteurs des créances apportées.

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

15.2. Désistement

Les Sociétés Absorbées déclarent se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant leur profiter sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société Absorbante, aux termes du présent acte.

En conséquence, elles dispensent expressément de prendre inscription à leur profit, pour quelque cause que ce soit.

15.3. Remise de titres

Il sera remis à la Société Absorbante lors de la réalisation définitive des présentes fusions, les originaux des actes constitutifs et modificatifs des Sociétés Absorbées, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

15.4. Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnent ouverture les fusions, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société Absorbante.

15.5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

15.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- à monsieur Antoine Fayet pour la Société Absorbante et à monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille pour les Sociétés Absorbées, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y a lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

Fait à Paris
Le 15 février 2007
En 10 exemplaires

Accord entre les parties, les
sont été reliées par le
procédé ASSEMBLACT R.C. empê-
chant toute substitution ou addi-
tion et sont seulement signées à
la dernière page."

Pour la société ICADE CAPRI
Monsieur Antoine Fayet

Pour la société SCI LE METROPOLE
ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille

Pour la société SCI LE CARRE D'OR
ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille

Annexe 4.a

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI LE METROPOLE**

SCI LE METROPOLE

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006		PASSIF	EXERCICE 2006		TOTALX PARTIELS
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET			
ACTIF CIRCULANT						
STOCKS			711 251.72	CAPITAL	1 000.00	1 000.00
Travaux en cours				REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
Logements achevés				RESULTAT DE L EXERCICE	-75 630.99	-75 630.99
CREANCES D EXPLOITATION				PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
Créance clients						
Etat TVA	2 736 178.11		2 887 466.42	DETTES		
Credit TVA	45 440.40			DETTES FINANCIERES		711 315.22
Associées	79 109.00			Avances associés	600 000.00	
Débiteurs divers	25 103.91			Emprunts bancaires	103 595.22	
	1 635.00			Intérêt courus non échus	7 720.00	
ACOMPTES VERSES	615.45		615.45	AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
DISPONIBILITE				DETTES D EXPLOITATION		728 032.49
CHARGES DIFFEREES				Dettes fournisseurs et comptes rattachés	279 628.57	
				Etat TVA	448 403.92	
				Associés autres dettes	0.00	
	0.00		0.00	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
					2 234 616.87	2 234 616.87
	3 599 333.59	0.00	3 599 333.59		3 599 333.59	3 599 333.59

BILAN RESUME ET COMPARE

ACTIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	662 635.00	711 251.72
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	132 445.27	2 888 081.87
DISPONIBILITES	86 977.97	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	882 058.24	3 599 333.59

PASSIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	-24 103.91	-74 630.99
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	906 162.15	1 439 347.71
PRODUITS COMPTABILISES D'AVANCE	0.00	2 234 616.87
	882 058.24	3 599 333.59

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		1 705 590.44	PRODUITS D EXPLOITATION		2 306 948.04
VARIATION DE STOCK	1 705 590.44		Ventes	2 253 358.04	
			Facturation TMA	3 315.77	
			Production stockée	1 705 590.44	
AUTRES CHARGES EXTERNES	674 106.03		Variation du stock	-1 656 973.72	
		674 106.03	Autres produits	1 657.51	
IMPOTS ET TAXES	2 881.00	2 881.00			
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00	PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	1.56	1.56	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	75 630.99	75 630.99
	2 382 579.03	2 382 579.03		2 382 579.03	2 382 579.03

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	2 256 673.81
PRODUCTION STOCKEE	662 635.00	1 705 590.44
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	-1 656 973.72
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	0.37	1 657.51
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	662 635.37	2 306 948.04
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	662 635.00	1 705 590.44
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	25 103.71	674 106.03
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	2 881.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVISIONS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.57	1.56
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	687 739.28	2 382 579.03
RESULTAT D EXPLOITATION	-25 103.91	-75 630.99
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-25 103.91	-75 630.99
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	662 635.37	2 306 948.04
TOTAL DES CHARGES	687 739.28	2 382 579.03
RESULTAT	-25 103.91	-75 630.99

SCI LE METROPOLE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : 103 Avenue de Saxe - 69003 LYON
N° SIREN : 482 929 874 000 14

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'opération est en cours de commercialisation depuis le mois septembre 2005, l'ordre de service a été donné en février 2006.
- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	31.12.2006	31.12.2005
Réservations	6 444	
Ventes notaires	5 362	
Livraisons		

- La livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2007.

1.2 AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

Les comptes annuels ont été établis conformément aux méthodes généralement admises en France, aux directives comptables issues du Plan Comptable Général et aux normes spécifiques à la promotion immobilière, y compris en ce qui concerne les principes :

- de continuité de l'exploitation,
- d'indépendance des exercices,
- de permanence des méthodes comptables.

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006.

Aucun changement de méthode ou d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de l'annexe sont exprimées en milliers d'euros.

2.1.2 Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières

Conformément au règlement 99-08 du CRC et à l'article 380-1 du plan comptable général, la Société a choisi de retenir la méthode préférentielle de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisé au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux méritées à la clôture de l'exercice par rapport aux dépenses travaux prévisionnelles budgétées.

Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

2.1.3 Consolidation

La Société est incluse dans le périmètre de consolidation du groupe ICADE.

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

Les valeurs d'exploitation prennent en compte les terrains destinés à la vente ou à la construction, les travaux en cours et les frais annexes afférents.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'achat et comprennent notamment :

- Les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, frais d'actes...etc.)
- Les frais destinés à rendre les terrains libres et nus (frais de démolition, indemnités d'éviction, coût d'achat des servitudes...etc.)
- Les redevances et participations diverses
- Les frais de voirie, de réseaux et d'aménagements
- Les frais financiers rattachables à la réalisation du programme immobilier.

Les travaux en cours sont valorisés à leur coût de production (charges directes de construction), selon la méthode à l'avancement.

L'ensemble des charges de structure est pris en charges dans l'exercice de leur réalisation et est exclu des charges affectées aux travaux en cours. Ces charges concernent principalement les honoraires de gestion et le coût des ventes (honoraires de commercialisation, frais de publicité).

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

Elles sont estimées à partir de la valeur d'inventaire qui est elle-même définie en tenant compte de la situation du marché et des perspectives de ventes.

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur acte de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.

Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non recouvrement apparaît.

Autres créances

Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet, en cas de difficulté de recouvrement, d'une provision pour dépréciation.

2.2.4 Provisions pour risques et charges

La réglementation en vigueur autorise la constitution de provisions pour risques et charges lorsque leur objet est nettement précisé, lorsque des événements initiés au cours de l'exercice rendent probables les risques encourus et lorsqu'elles respectent les critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques sont établies pour couvrir les risques de pertes à terminaison sur les opérations en cours, et les risques de contentieux, litiges et aléas prévisibles.

2.2.5 Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

La ventilation du chiffre d'affaires se présente comme suit :

- | | |
|------------------------------------|----------|
| • - Produits sur lots non livrés : | 2 257 K€ |
| • - Produits sur lots livrés : | 0 K€ |

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Les frais financiers s'élèvent à 0 K€ au 31/12/2006, soit une variation de 0 K€ par rapport à l'exercice précédent ; ils se composent des éléments suivants :

- | | |
|-------------------------------------|------|
| • - Intérêts sur comptes courants : | 0 K€ |
| • - Commissions de cautions : | 0 K€ |
| • - Autres frais financiers : | 0 K€ |

Le résultat financier net s'élève à 0 K€.

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 *ACTIF*

4.1.1 *Détail du stock*

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
en cours de production de biens	711 252	662 635	48 617
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	711 252	662 635	48 617

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 10 K€.

4.1.2 *Dépréciation des actifs*

VALEUR DES DEPRECIATIONS	01/01/2006	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2006
Dépréciation des en cours de production de biens	-	-	-	-
Dépréciation stock marchand biens terrains	-	-	-	-
Dépréciation des produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Dépréciation des créances clients	-	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Total des Dépréciations	-	-	-	-

4.1.3 *Créances*

SCI LE METROPOLE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

L'évolution des créances par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

VALEUR DES CREANCES	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations		25 104	25 104
Total des créances de l'actif immobilisé	-	25 104	25 104
Créances clients et comptes rattachés		2 736 178	2 736 178
Etat TVA et autres taxes à récupérer	132 435	124 549	- 7 886
Autres créances	10	2 250	2 240
Total des créances de l'actif circulant	132 445	2 862 977	2 730 532
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	132 445	2 888 081	2 755 636

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

- La société ICADE CAPRI à concurrence de 999 parts
- La société CAPRI PIERRE à concurrence de 1 part

4.2.2 Provisions pour risques et charges

NATURE DES PROVISIONS	01.01.2006	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice (utilisées)	Reprises de l'exercice (annulées)	31.12.2006
Provisions pour litiges, contentieux et aléas prévisibles	-	-	-	-	-
Pertes à terminaison sur programmes Immobiliers	-	-	-	-	-
Autres provisions pour charges	-	-	-	-	-
Total des provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
dont dotations et reprises d'exploitation :		-	-	-	
dont dotations et reprises financières :		-	-	-	
dont dotations et reprises exceptionnelles :		-	-	-	

4.2.3 Dettes

L'évolution des dettes par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

SCI LE METROPOLE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		103 595	103 595
Emprunts et dettes financières divers	600 000	600 000	-
Total des dettes financières	600 000	703 595	103 595
Fournisseurs et comptes rattachés	306 162	279 628	- 26 534
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques		448 404	448 404
Autres dettes d'exploitation		7 720	7 720
Total des dettes d'exploitation	306 162	735 752	429 590
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses		-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance		2 234 617	-
Total général	906 162	3 673 964	533 185

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

Le groupe accorde dans le cadre de ses opérations courantes des garanties décennales ou de bonne fin qui ne font pas l'objet d'une estimation chiffrée et d'une mention spécifique. S'il s'avère que ces dernières pourraient donner lieu au versement de sommes quelconques par le groupe, des provisions pour risques et charges sont alors constituées.

	Montant au 31/12/05	Variation	Montant au 31/12/06	Montant des engagements par périodes		
				Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-	-	-
Contrat de réservation	-	1 081 000,00	1 081 000	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

SCI LE METROPOLE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par période		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-	-	-
Ligne de crédit non utilisée	-	-	-	-	-	-
compte sequestre	-	40 000,00	40 000,00	-	-	-
TOTAL						

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

La SCI n'a pas opté pour l'imposition de ses bénéfices ; en conséquence, le résultat fiscal est intégré dans celui des associés.

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	25 104	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	25 104	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	-
		Dettes diverses	-
CHARGES	-	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

SCI LE METROPOLE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	-
Créances diverses	-
TOTAL	-
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	277 279
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	277 279,0

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 4.b

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI LE CARRE D'OR**

SCI LE CARRE D'OR

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006			P A S S I F	EXERCICE 2006		TOTAUX PARTIELS
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET				
ACTIF CIRCULANT				CAPITAL	1 000.00	1 000.00	1 000.00
STOCKS			1 478 036.10	REPORT A NOUVEAU RESULTAT DE L EXERCICE	0.00	0.00	0.00
Travaux en cours Logements achevés	1 478 036.10			PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00	0.00
CREANCES D EXPLOITATION			348 603.21	DETTES			
Créance clients	0.00			DETTES FINANCIERES		2 136 450.60	2 136 450.60
Etat TVA	1 030.96			Avances associés	960 000.00		
Credit TVA	343 585.00			Emprunts bancaires	1 165 310.60		
Associés	3 977.25			Interets courus	11 140.00		
Débiteurs divers	10.00						
ACOMPTES VERSES	0.00		0.00	AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00	0.00
DISPONIBILITE	0.00		0.00	DETTES D EXPLOITATION		6 290.96	6 290.96
				Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 290.96		
				Etat TVA	0.00	0.00	0.00
				Associés autres dettes	0.00	0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00		0.00	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00	0.00
	1 826 639.31	0.00	1 826 639.31		1 826 639.31	1 826 639.31	1 826 639.31

BILAN RESUME ET COMPARE

A C T I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	33 908.00	1 478 036.10
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	7 199.00	348 603.21
DISPONIBILITES	1.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	41 108.00	1 826 639.31

P A S S I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	-2 977.25	-316 102.25
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	44 085.25	2 142 741.56
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	41 108.00	1 826 639.31

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		1 444 128.10	PRODUITS D EXPLOITATION		1 444 129.15
VARIATION STOCK	1 444 128.10		Ventes	0.00	
			Facturation TMA	0.00	
			Production stockée	1 444 128.10	
			Variation du stock	0.00	
AUTRES CHARGES EXTERNES	317 103.03	317 103.03	Autres produits	1.05	
IMPOTS ET TAXES	0.00	0.00			
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00	PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.27	0.27	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	317 102.25	317 102.25
	1 761 231.40	1 761 231.40		1 761 231.40	1 761 231.40

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	33 908.00	1 444 128.10
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	0.36	1.05
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	33 908.36	1 444 129.15
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	33 908.00	1 444 128.10
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	3 977.61	317 103.03
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	0.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVISIONS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.00	0.27
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	37 885.61	1 761 231.40
RESULTAT D EXPLOITATION	-3 977.25	-317 102.25
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-3 977.25	-317 102.25
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	33 908.36	1 444 129.15
TOTAL DES CHARGES	37 885.61	1 761 231.40
RESULTAT	-3 977.25	-317 102.25

SCI LE CARRE D'OR
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AV DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 48463032200010

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- Le déroulement du chantier démarré en décembre 2006 n'a pas présenté de difficulté au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2006.
- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	31.12.2006	31.12.2005
Réservations	2 249	
Ventes notaires		
Livraisons		

1.2 AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

Les comptes annuels ont été établis conformément aux méthodes généralement admises en France, aux directives comptables issues du Plan Comptable Général et aux normes spécifiques à la promotion immobilière, y compris en ce qui concerne les principes :

- de continuité de l'exploitation,
- d'indépendance des exercices,
- de permanence des méthodes comptables.

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006.

Aucun changement de méthode ou d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Les données chiffrées de l'annexe sont exprimées en milliers d'euros.

2.1.2 Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières

Conformément au règlement 99-08 du CRC et à l'article 380-1 du plan comptable général, la Société a choisi de retenir la méthode préférentielle de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisé au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux méritées à la clôture de l'exercice par rapport aux dépenses travaux prévisionnelles budgétées.

Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

2.1.3 Consolidation

La Société est incluse dans le périmètre de consolidation du groupe ICADE.

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

Les valeurs d'exploitation prennent en compte les terrains destinés à la vente ou à la construction, les travaux en cours et les frais annexes afférents.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'achat et comprennent notamment :

- Les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, frais d'actes...etc.)
- Les frais destinés à rendre les terrains libres et nus (frais de démolition, indemnités d'éviction, coût d'achat des servitudes...etc.)
- Les redevances et participations diverses
- Les frais de voirie, de réseaux et d'aménagements
- Les frais financiers rattachables à la réalisation du programme immobilier.

Les travaux en cours sont valorisés à leur coût de production (charges directes de construction), selon la méthode à l'avancement.

L'ensemble des charges de structure est pris en charges dans l'exercice de leur réalisation et est exclu des charges affectées aux travaux en cours. Ces charges concernent principalement les honoraires de gestion et le coût des ventes (honoraires de commercialisation, frais de publicité).

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

Elles sont estimées à partir de la valeur d'inventaire qui est elle-même définie en tenant compte de la situation du marché et des perspectives de ventes.

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur acte de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.

Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non recouvrement apparaît.

Autres créances

Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet, en cas de difficulté de recouvrement, d'une provision pour dépréciation.

2.2.4 Provisions pour risques et charges

La réglementation en vigueur autorise la constitution de provisions pour risques et charges lorsque leur objet est nettement précisé, lorsque des événements initiés au cours de l'exercice rendent probables les risques encourus et lorsqu'elles respectent les critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques sont établies pour couvrir les risques de pertes à terminaison sur les opérations en cours, et les risques de contentieux, litiges et aléas prévisibles.

2.2.5 Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

La ventilation du chiffre d'affaires se présente comme suit :

- | | |
|------------------------------------|------|
| • - Produits sur lots non livrés : | 0 K€ |
| • - Produits sur lots livrés : | 0 K€ |

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Les frais financiers s'élèvent à 0 K€ au 31/12/2006, soit une variation de 0 K€ par rapport à l'exercice précédent ; ils se composent des éléments suivants :

- | | |
|-------------------------------------|------|
| • - Intérêts sur comptes courants : | 0 K€ |
| • - Commissions de cautions : | 0 K€ |
| • - Autres frais financiers : | 0 K€ |

Les produits financiers s'élèvent à 0 K€ au 31/12/2006, soit une variation de 0 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier net s'élève à 0 K€.

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

SCI LE CARRE D'OR
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 ACTIF

4.1.1 Détail du stock

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
en cours de production de biens	1 478 036	33 908	1444128
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	1478036	33908	1444128

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 16 K€.

4.1.2 Dépréciation des actifs

VALEUR DES DEPRECIATIONS	01/01/2006	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2006
Dépréciation des en cours de production de biens	-	-	-	-
Dépréciation stock marchand biens terrains	-	-	-	-
Dépréciation des produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Dépréciation des créances clients	-	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Total des Dépréciations	-	-	-	-

Faire un commentaire explicatif sur les dotations ou reprises des principales dépréciations

SCI LE CARRE D'OR
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.1.3 Créances

L'évolution des créances par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

VALEUR DES CREANCES	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations	-	3 977	3 977
Total des créances de l'actif immobilisé	-	3 977	3 977
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	7 199	344 616	337 417
Autres créances	-	10	10
Total des créances de l'actif circulant	7 199	344 626	337 427
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	7 199	348 603	341 404

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

- La société ICADE CAPRI à concurrence de 999 parts
- La société CAPRI PIERRE à concurrence de 1 part

4.2.2 Provisions pour risques et charges

NATURE DES PROVISIONS	01.01.2006	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice (utilisées)	Reprises de l'exercice (annulées)	31.12.2006
Provisions pour litiges, contentieux et aléas prévisibles	-	-	-	-	-
Pertes à terminaison sur programmes immobiliers	-	-	-	-	-
Autres provisions pour charges	-	-	-	-	-
Total des provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
dont dotations et reprises d'exploitation :		-	-	-	
dont dotations et reprises financières :		-	-	-	
dont dotations et reprises exceptionnelles :		-	-	-	

SCI LE CARRE D'OR
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.2.3 Dettes

L'évolution des dettes par rapport à l'exercice antérieur est la suivante :

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	1 176 451	1 176 451
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	1 176 451	1 176 451
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	6 291	6 291
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	44 085	960 000	915 915
Total des dettes d'exploitation	44 085	966 291	922 206
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	44 085	2 142 742	2 098 657

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 *ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)*

Le groupe accorde dans le cadre de ses opérations courantes des garanties décennales ou de bonne fin qui ne font pas l'objet d'une estimation chiffrée et d'une mention spécifique. S'il s'avère que ces dernières pourraient donner lieu au versement de sommes quelconques par le groupe, des provisions pour risques et charges sont alors constituées.

SCI LE CARRE D'OR
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

	Montant au 31/12/05	Variation	Montant au 31/12/06	Montant des engagements par période		
				Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 an
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-	-	-
Contrat de réservation	-	2 249 000,00	2 249 000,00	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

	Montant au 31/12/05	Variation	Montant au 31/12/06	Montant des engagements par		
				Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-	-	-
Ligne de crédit non utilisée	-	-	-	-	-	-
cppte sequestre	-	66 000,00	66 000,00	-	-	-
TOTAL						

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

La SCI n'a pas opté pour l'imposition de ses bénéfices ; en conséquence, le résultat fiscal est intégré dans celui des associés.

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	3 977	PASSIF	960 000
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	3 977	Dettes sur immobilisation	-
		Dettes diverses	960 000
CHARGES	-	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	-
Créances diverses	-
TOTAL	-
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 290
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	6 290.0

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 13.2.1

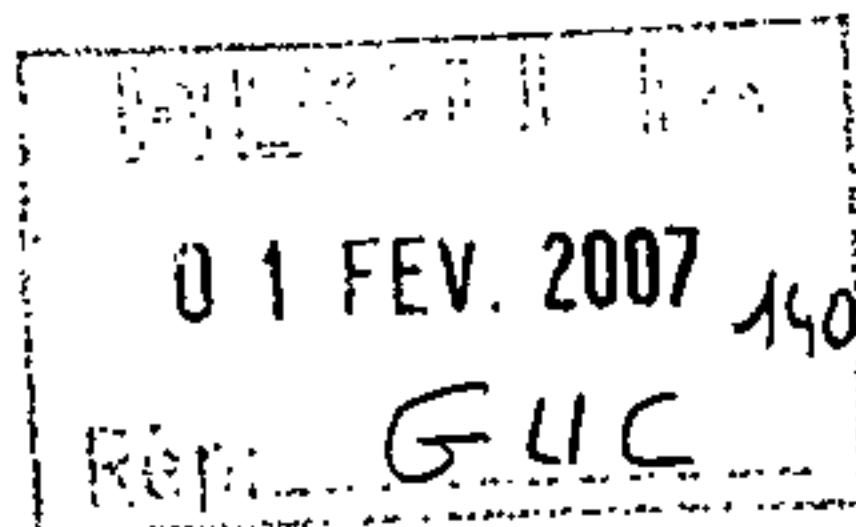
Attestation de propriété des actifs immobiliers détenus par la SCI LE METROPOLE

Lionel MOREAU

DES de gestion de patrimoine

Cosimo Antonio FONTI

DES de Droit de l'Entreprise

**Jean-Christian GEY**

DES de gestion de patrimoine

Christian NOVEL

Diplômé Supérieur de Notariat

Laurence FOISSOT-DRANCOURT

DESS de Droit des Affaires

NOTAIRES

Successeurs de Maîtres CHAMPENOIS GAGNIERE GROS et DROUET

6, rue Denfert Rochereau

38000 Grenoble

Téléphone : 04 76 86 56 56

Télécopieur : 04 76 86 56 57

Fax Mes FONTI et DRANCOURT : 04 76 86 56 79

E-mail : etude.denfetrochereau@notaires.fr

Notaires assistants :

Corinne BANDET

Laurence GAGNIERE

Laurence LEVEL

Sophie TARNOWKA

Guillaume BELOTTI

Isabelle RIBAUX

URGENT**Cabinet LEFEVRE PELLETIER & ASSOCIES**

Maître Guillaume CHEVAIS

Avocat

136, Avenue des Champs-Élysées

75008 PARIS

ENVOI PAR FAX

FAX N° 01/53/93/30/30

Dossier suivi par

Eric THEVENON

ligne directe : 04.76.86.56.76

Grenoble, le 1^{er} février 2007**PROGRAMME IMMOBILIER LE METROPOLE****SCI LE METROPOLE (ICADE CAPRI) 115141 /CN /ET /CS**

Vos réf. : A l'attention de Me Guillaume CHEVAIS

AFF ICADE/ SCI**JLB/GUC/RKM****N°53030032**

Cher Maître,

Faisant suite à notre dernier entretien téléphonique, je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli comme convenu l'attestation demandée en ce qui concerne les lots demeurant à ce jour la propriété de la SCI LE METROPOLE.

A cet égard, je vous informe que la vente des lots n° 19,64 et 95 au profit de Mr WINTERS et Melle WENK doit intervenir en mon Etude le 6 février prochain et que celle portant sur les lots n° 37, 57 et 87 devrait avoir lieu avant la fin du mois de février.

J'ajoute enfin qu'en ce qui concerne les derniers lots du programme réalisé par la SCI LE METROPOLE aucune date ne peut être fixée à ce jour quant à la régularisation de la vente définitive (savoir les lots n°41,62 et 88)

Vous souhaitant une bonne réception de la présente et du document joint,

Et restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire,
Je vous prie de me croire,
Votre bien dévoué.

P/Me NOVEL
Eric THEVENON

Adresse postale :
B.P. 391 - 38015 GRENOBLE Cédex

Station tramway Alsace Lorraine
Parking Denfert Rochereau
Etude fermée le samedi

Cosimo-Antonio FONTI
Christian NOVEL
Laurence FOISSOT DRANCOURT
Lionel MOREAU
Jean-Christian GEY
NOTAIRES
6, rue Denfert Rochereau
38000 GRENOBLE

Notaires

Société titulaire d'un office notarial RCS Grenoble 303 940 019
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Lionel MOREAU*DES de gestion de patrimoine***Cosimo Antonio FONTI***DES de Droit de l'Entreprise***DESIGNATION****Jean-Christian GEY***DES de gestion de patrimoine***Christian NOVEL***Diplômé Supérieur de Notariat***Laurence FOISSOT-DRANCOURT***DESS de Droit des Affaires***NOTAIRES***Successeurs de Maîtres CHAMPENOIS GAGNIERE GROS et DROUET*

6, rue Denfert Rochereau

38000 Grenoble

Téléphone : 04 76 86 56 56

Télécopieur : 04 76 86 56 57

Fax Mes FONTI et DRANCOURT : 04 76 86 56 79

E-mail : etude.denfetrochereau@notaires.fr

Notaires assistants :

Corinne BANDET

Laurence GAGNIERE

Laurence LEVEL

Sophie TARNOWKA

Guillaume BELOTTI

Isabelle RIBAU

Dossier suivi par

Eric THEVENON

ligne directe : 04.76.86.56.76

Grenoble, le 1er février 2007

NOTIFICATION VEFA LE METROPOLE

115141 /CN /ET /CS

Vos réf. :

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Christian NOVEL, notaire associé de la société civile professionnelle « Cosimo Antonio FONTI, Christian NOVEL, Laurence FOISSOT-DRANCOURT, Lionel MOREAU et Jean Christian GEY, notaires associés », titulaire d'un office notarial à GRENOBLE, 6 rue Denfert Rochereau,

CERTIFIE ET ATTESTE :

Que:

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE METROPOLE, dont le siège est à LYON (69003) 103 avenue du Maréchal de Saxe, identifiée au SIREN sous le numéro 482 929 874.RCS

Est propriétaire à la date de ce jour des BIENS ci-après désignés en cours de construction:

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à GRENOBLE (ISERE) 38100 84 avenue de la Bruyère :

Cet ensemble immobilier en cours de construction dénommé "LE METROPOLE" comprendra à son achèvement un bâtiment unique, élevé sur deux sous-sol à usage de parc de stationnement, caves et locaux techniques, un rez-de-chaussée comprenant appartements et caves et six étages composés d'appartements.

Adresse postale :

B.P. 391 - 38015 GRENOBLE Cédex

Station tramway Alsace Lorraine

Parking Denfert Rochereau

Etude fermée le samedi


Notaires

Société titulaire d'un office notarial RCS Grenoble 303 940 019
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ER	309	84 avenue de la bruyère	00ha 05a 66ca

Désignation des BIENS

LES LOTS SUIVANTS :

41	Un garage portant le numéro 08
62	Une cave portant le numéro C22
88	Un appartement de type T3 portant le numéro 43 d'une superficie de 65,23 mètres carrés comprenant : hall d'entrée, cuisine, salon-séjour, deux chambres, salle de bains, W.C. Avec la jouissance privative et exclusive d'un balcon d'une superficie de 19,53 mètres carrés
95	Un appartement de type 5 en duplex portant le numéro 53 d'une superficie de 115,89 mètres carrés comprenant : Au cinquième étage : hall d'entrée, salon-séjour, cuisine, salle d'eau avec W.C, rangement, une chambre, avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse avec jardinière d'une superficie de 16,34 mètres carrés et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse avec jardinière de 33,85 mètres carrés Au sixième étage : trois chambres, salle de bains avec W.C
19	Un garage portant le numéro 27
64	Une cave accessible pour handicapé portant le numéro C24
87	Un appartement de type T3 portant le numéro 42 d'une superficie de 65,57 mètres carrés comprenant : hall d'entrée, salon-séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C. Avec la jouissance privative et exclusive d'un balcon d'une superficie de 19,53 mètres carrés
37	Un garage portant le numéro 04
57	Une cave portant le numéro C17

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A Grenoble,
Le 1er février 2007.

P. N. Nael
Cosimo-Antonio FONTI
Christian NOVEL
Laurence F. ISSOT CRAIGOURT
Lionel MORAU
Jean-Christien GEY
NOTAIRES
6, rue Dunfort Bocherreau
38000 GRENOBLE

Annexe 13.2.2

Description des actifs immobiliers détenus par la SCI LE CARRE D'OR

DESIGNATION DU BIEN

Sur la Commune de GRENOBLE (Isère), 31, rue Lazare Carnot

Une parcelle de terrain à bâtir

Cadastrée :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
DI	139	22, rue André Maginot	00ha 06a 73ca

La parcelle de terrain présentement vendue, dite lot n°3 de l'ILOT B de la ZAC DE BONNE, est figurée en teinte bleue sur le plan de délimitation qui est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DIVISIONS CADASTRALES

La parcelle de terrain cadastrée section DI numéro 139 est issue de la division suivante :

Cadastre avant division

Section	N°	Lieu-dit	Surface
DI	35	22, rue André Maginot	08ha 47a 14ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieu-dit	Surface
DI	132	22, rue André Maginot	00ha 13a 54ca
DI	133	22, rue André Maginot	00ha 13a 98ca
DI	134	22, rue André Maginot	06ha 72a 03ca
DI	135	22, rue André Maginot	00ha 07a 50ca
DI	136	22, rue André Maginot	00ha 17a 11ca
DI	137	22, rue André Maginot	00ha 08a 49ca
DI	138	22, rue André Maginot	00ha 10a 10ca
DI	139	22, rue André Maginot	00ha 06a 73ca
DI	140	22, rue André Maginot	00ha 24a 15ca
DI	141	22, rue André Maginot	00ha 09a 21ca
DI	142	22, rue André Maginot	00ha 10a 75ca
DI	143	22, rue André Maginot	00ha 07a 63ca
DI	144	22, rue André Maginot	00ha 31a 03ca
DI	145	22, rue André Maginot	00ha 14a 89ca

Ainsi que division résulte d'un procès verbal du cadastre numéro 1676A en date du 22 mars 2006 publié au premier bureau des Hypothèques de GRENOBLE (Isère) le 22 mars 2006 volume 2006P numéro 2089.