

Greffes du Tribunal de  
Commerce de Paris  
I M R  
03 MARS 2009  
N° DE DÉPÔT 19346

**FUSION-ABSORPTION**

**DE LA SOCIETE**

**Icade Ellul P.O. (SAS)**

**PAR LA SOCIETE**

**Icade Promotion Logement (SAS)**

**PROJET DE TRAITE DE FUSION**

**EN DATE DU 23 FEVRIER 2009**

## **ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

- **Icade Promotion Logement**, société par actions simplifiée au capital social de 78.624.052 euros, dont le siège social est situé 35 Rue de la Gare - 75019 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 784 606 576, représentée par Monsieur Hervé MANET, agissant en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée la « *Société Absorbante* » ou la « *Société Icade Promotion Logement* »

**D'UNE PART**

**ET :**

- **Icade Ellul P.O.** société par actions simplifiée au capital social de 38.400 euros, dont le siège social est situé 9 avenue Méditerranée - 66000 Perpignan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan sous le numéro 428 810 816, représentée par Monsieur Hervé MANET, agissant en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée la « *Société Absorbée* » ou la « *Société Icade Ellul P.O.* »

**D'AUTRE PART**

La Société Absorbée et la Société Absorbante étant selon les cas ci-après dénommées individuellement une « *Partie* » et ensemble les « *Parties* ».

**ONT, PREALABLEMENT AU PROJET DE TRAITE DE FUSION QUI FAIT L'OBJET DES PRESENTES, EXPOSE ET RAPPELE CE QUI SUIIT :**

- (a) L'opération de fusion entre la Société Icade Ellul P.O. et la Société Icade Promotion Logement objet du présent projet de traité de fusion, s'inscrit dans le cadre d'une opération de restructuration plus globale du pôle Promotion Logement, groupe de sociétés dont la société de tête est la Société Icade Promotion Logement, consistant en (i) la fusion de la Société Icade Ellul (alors associée unique de la Société Icade Ellul P.O.) par la Société Icade Promotion Logement, immédiatement suivie de (ii) la fusion objet des présentes.
- (b) L'objectif de ces opérations, formant une seule opération globale de restructuration, a pour objectif de simplifier la structure du pôle Promotion Logement, groupe dont la société de tête est la Société Icade Promotion Logement, et de réduire corrélativement ses coûts de fonctionnement.
- (c) Le présent traité de fusion a ainsi pour objet de fixer les conditions, termes et modalités selon lesquelles la Société Icade Ellul P.O. ferait l'objet d'une fusion par voie d'absorption par la Société Icade Promotion Logement.

## Sommaire :

|                   |                                                                                                               |           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ARTICLE 1</b>  | <b>CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES ET LIENS JURIDIQUES EXISTANT ENTRE ELLES</b>                     | <b>4</b>  |
| 1.1.              | Constitution - Capital - Valeurs mobilières – Objet                                                           | 4         |
| 1.1.1.            | La Société Icade Promotion Logement                                                                           | 4         |
| 1.1.2.            | La Société Icade Ellul P.O.                                                                                   | 6         |
| 1.2.              | Liens entre les deux sociétés                                                                                 | 7         |
| 1.3.              | Dirigeants communs                                                                                            | 7         |
| <b>ARTICLE 2</b>  | <b>MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION</b>                                                                            | <b>7</b>  |
| <b>ARTICLE 3</b>  | <b>COMPTES UTILISÉS POUR LA DETERMINATION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE TRANSMIS</b>                             | <b>8</b>  |
| <b>ARTICLE 4</b>  | <b>METHODES D'EVALUATION UTILISEES POUR LE CALCUL DE LA PARITE D'ECHANGE</b>                                  | <b>8</b>  |
| <b>ARTICLE 5</b>  | <b>DATE D'EFFET DE L'OPERATION DE FUSION</b>                                                                  | <b>8</b>  |
| <b>ARTICLE 6</b>  | <b>DÉSIGNATION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE ICADE ELLUL P.O. DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE</b> | <b>9</b>  |
| 6.1.              | Éléments d'actif dont la transmission est prévue                                                              | 9         |
| 6.1.1.            | Actif immobilisé                                                                                              | 9         |
| 6.1.2.            | Actif circulant                                                                                               | 10        |
| 6.2.              | Passif dont la transmission est prévue                                                                        | 10        |
| 6.3.              | Montant de l'actif net transmis                                                                               | 11        |
| <b>ARTICLE 7</b>  | <b>REMUNERATION DES APPORTS</b>                                                                               | <b>11</b> |
| 7.1.              | Absence de rapport d'échange et d'augmentation de capital                                                     | 11        |
| 7.2.              | Montant prévu du mali de fusion                                                                               | 11        |
| <b>ARTICLE 8</b>  | <b>DECLARATIONS</b>                                                                                           | <b>12</b> |
| 8.1.              | Déclarations générales                                                                                        | 12        |
| 8.2.              | Déclarations sur les contrats                                                                                 | 12        |
| 8.3.              | Déclarations sur le titre d'occupation des locaux de la Société Icade Ellul P.O.                              | 13        |
| 8.4.              | Déclarations sur les opérations importantes réalisées et/ou envisagées pendant la période de rétroactivité    | 13        |
| 8.5.              | Déclaration sur les contrats d'assurance                                                                      | 13        |
| 8.6.              | Déclaration sur les participations                                                                            | 13        |
| 8.7.              | Déclaration sur les biens immobiliers                                                                         | 14        |
| 8.8.              | Droit de préemption urbain                                                                                    | 15        |
| 8.9.              | Pouvoirs pour la désignation complémentaire des immeubles et de l'origine de propriété desdits immeubles      | 15        |
| 8.10.             | Autres déclarations                                                                                           | 16        |
| <b>ARTICLE 9</b>  | <b>PROPRIETE - JOUISSANCE - PERIODE INTERCALAIRE</b>                                                          | <b>16</b> |
| <b>ARTICLE 10</b> | <b>CHARGES ET CONDITIONS</b>                                                                                  | <b>17</b> |

|                   |                                                                                                                                                          |           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ARTICLE 11</b> | <b>DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE NON SUIVIE DE LIQUIDATION</b>                                                                                      | <b>19</b> |
| <b>ARTICLE 12</b> | <b>CONDITION PREALABLE A LA REALISATION DE L'OPERATION DE FUSION</b>                                                                                     | <b>19</b> |
| <b>ARTICLE 13</b> | <b>DECLARATIONS GENERALES</b>                                                                                                                            | <b>19</b> |
| 13.1.             | Déclarations faites au nom de la Société Icade Ellul P.O.                                                                                                | 19        |
| 13.2.             | Déclarations faites au nom de la Société Icade Promotion Logement                                                                                        | 20        |
| <b>ARTICLE 14</b> | <b>FORMALITES DIVERSES – DELEGATIONS DE POUVOIRS AUX MANDATAIRES RESPECTIFS DE LA SOCIETE ICADE ELLUL P.O. ET DE LA SOCIETE ICADE PROMOTION LOGEMENT</b> | <b>20</b> |
| <b>ARTICLE 15</b> | <b>DÉCLARATIONS FISCALES</b>                                                                                                                             | <b>21</b> |
| 15.1.             | Impôts directs                                                                                                                                           | 21        |
| 15.2.             | Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)                                                                                                                         | 23        |
| 15.3.             | Opérations antérieures                                                                                                                                   | 23        |
| 15.4.             | Taxe d'apprentissage et formation professionnelle continue                                                                                               | 23        |
| 15.5.             | Subrogation générale                                                                                                                                     | 23        |
| 15.6.             | Droits d'enregistrement                                                                                                                                  | 23        |
| <b>ARTICLE 16</b> | <b>FORMALITÉS DE PUBLICITÉ</b>                                                                                                                           | <b>24</b> |
| <b>ARTICLE 17</b> | <b>FRAIS ET DROITS</b>                                                                                                                                   | <b>24</b> |
| <b>ARTICLE 18</b> | <b>ELECTION DE DOMICILE</b>                                                                                                                              | <b>24</b> |
| <b>ARTICLE 19</b> | <b>POUVOIRS POUR LES FORMALITES</b>                                                                                                                      | <b>24</b> |
| <b>ARTICLE 20</b> | <b>NOMBRE D'EXEMPLAIRES</b>                                                                                                                              | <b>24</b> |
| <b>ARTICLE 21</b> | <b>ANNEXES AU PROJET DE TRAITE DE FUSION</b>                                                                                                             | <b>25</b> |

## **ARTICLE 1 CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES ET LIENS JURIDIQUES EXISTANT ENTRE ELLES**

### **1.1. Constitution - Capital - Valeurs mobilières – Objet**

#### **1.1.1. La Société Icade Promotion Logement**

La Société Icade Promotion Logement est une société par actions simplifiée à associé unique, au capital social de 78.624.052 euros, dont le siège social est situé 35 Rue de la Gare - 75019 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 784 606 576.

La Société Icade Promotion Logement a été immatriculée le 12 février 1974 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, pour une durée expirant le 06 décembre 2020 et est représentée par Monsieur Hervé MANET, en sa qualité de Président.

Le capital social de la Société Icade Promotion Logement, d'un montant de 78.624.052 euros, est composé de 5.172.635 actions d'une valeur nominale de 15,20 euros chacune.

La Société Icade Promotion Logement exerce une activité de construction, d'achat et de vente d'immeubles.

Elle a pour objet social, en France et dans tous pays (extraits de l'article 2 des statuts) :

- « 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 des immeubles,
  - L'activité de construction-vente exercée sous le couvert de sociétés civiles de construction-vente régies par l'article 239 ter du Code général des impôts, de sociétés en nom collectif ou de sociétés transparentes,
  - L'activité de marchand de biens,
  - L'emploi de capitaux disponibles à des prises de participations, 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. »

La Société Icade Promotion Logement clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

Les comptes au 31 décembre 2008 de la Société Icade Promotion Logement faisaient état notamment d'un chiffre d'affaires de 434.447.607 euros, d'un résultat net de (9.215.543) euros et d'un effectif moyen de 312 salariés.

Son Président est Monsieur Hervé MANET, né le 29 janvier 1957 à Mulhouse (68) de nationalité française, domicilié professionnellement 35 rue de la gare - le millénaire 1 - 75019 Paris.

Son commissaire aux comptes titulaire est :

- MAZARS ET GUERARD, SA, Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie., R.C.S. Nanterre 784 824 153.

Son commissaire aux comptes suppléant est :

- M. Michel ROSSE né le 24 mai 1943 à Chelles (77500), Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault 92400 Courbevoie.

L'extrait K-bis à jour de la Société Icade Promotion Logement figure en **Annexe 1** du présent projet de traité de fusion.

### **1.1.2. La Société Icade Ellul P.O.**

La Société Icade Ellul P.O. est une société par actions simplifiée au capital social de 38.400 euros, dont le siège social est situé 9 avenue Méditerranée à Perpignan (66000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan sous le numéro 428 810 816.

La Société Icade Ellul P.O. a été immatriculée sous la forme de société à responsabilité limitée le 31 décembre 1999 au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan, pour une durée de 99 ans qui expire le 30 décembre 2098.

Son Président est Monsieur Hervé MANET, né le 29 janvier 1957 à Mulhouse (68) de nationalité française, domicilié professionnellement 35 rue de la gare - le millénaire 1 - 75019 Paris.

Le capital social de la Société Icade Ellul P.O. est composé de 1.600 actions d'une valeur nominale de 24 euros chacune.

La Société Icade Ellul P.O. exerce une activité d'intermédiaire en matière d'achat et de vente d'immeubles.

La Société Icade Ellul P.O. a pour objet social, en France et dans tous pays (extraits de l'article 3 des statuts) :

- « - Toutes opérations d'intermédiaire en matière de vente, achat, location d'immeubles bâtis ou non" bâtis ou encore de fonds de commerce,
- L'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis, comme de tous biens ou droits pouvant constituer l'annexe ou l'accessoire de ces immeubles,
  - L'aménagement de ces immeubles en vue de la réalisation de tous, lotissements ou morcellements, la construction de tous ensembles immobiliers,
  - La gestion, l'entretien, la vente des immeubles bâtis ou non bâtis, soit en bloc, soit en partie, toutes opérations relatives à l'administration de biens ou de gestion d'immeubles,
  - L'établissement de toutes études techniques et financières et de tous plans et devis de construction, l'instruction de tous dossiers et demandes de permis de construire, la surveillance et l'exécution de tous travaux, le contrôle des factures ou mémoires, généralement l'exécution de toutes taches dévolues à un Bureau d'Etudes Techniques,
  - La prise en participation sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières de type commercial ou civil. »

La Société Icade Ellul P.O. clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

Les comptes au 31 décembre 2008 de la Société Icade Ellul P.O. faisaient état notamment d'un chiffre d'affaires de 2.656.313 euros, d'un résultat net de (683.744) euros et d'un effectif moyen de 7 salariés.

Son commissaire aux comptes titulaire est :

- KPMG, S.A., R.C.S. Nanterre 775 726 417, 39 boulevard Kennedy – 66000 Perpignan

Son commissaire aux comptes suppléant est :

- Monsieur DEDIEU Michel, né le 21/06/1955 à Toulouse (31), de nationalité française, demeurant 9 avenue Parmentier BP 12351 - Central Parc 2 - 31000 Toulouse

L'extrait K-bis à jour de la Société Icade Ellul P.O. figure en **Annexe 2** du présent projet de traité de fusion.

## **1.2. Liens entre les deux sociétés**

Comme indiqué en préambule des présentes, au jour de la signature du présent projet de traité de fusion, l'intégralité des titres composant le capital social de la Société Icade Ellul P.O. est détenue par la Société Icade Ellul ; à l'issue de la première des opérations décrites en préambule des présentes et rappelées à l'ARTICLE 2 ci-dessous, l'intégralité des titres composant le capital social de la Société Icade Ellul P.O. sera détenue par la Société Icade Promotion Logement immédiatement avant la réalisation de la fusion objet du présent traité.

## **1.3. Dirigeants communs**

Le président de la Société Absorbée et la Société Absorbante est Monsieur Hervé MANET.

## **ARTICLE 2 MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION**

Ainsi qu'il est précisé au préambule des présentes, l'opération de fusion objet des présentes fait partie intégrante d'une opération plus large de restructuration du groupe dont la société de tête est la Société Icade Promotion Logement et auquel appartenaient initialement la société Icade Ellul P.O. et la Société Icade Ellul.

L'objectif de cette opération, comme précisé au préambule des présentes, est de rationaliser ledit groupe, de simplifier sa structure et d'optimiser ses coûts de fonctionnement.

Les trois sociétés susvisées par la présente opération de fusion exercent toutes principalement une activité de construction et/ou d'achat et de vente d'immeuble et/ou d'intermédiation en matière d'achat et de vente d'immeubles. Le rapprochement de ces trois sociétés permet donc envisager de réelles synergies opérationnelles. C'est pourquoi la fusion, objet des présentes, de

la Société Absorbée par la Société Absorbante suit celle de la Société Icade Ellul par la Société Absorbante.

L'opération de fusion objet du présent projet de traité constitue ainsi une opération de restructuration purement interne.

### **ARTICLE 3    COMPTES UTILISÉS POUR LA DETERMINATION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE TRANSMIS**

Pour la détermination de la valeur du patrimoine transmis par la Société Icade Ellul P.O. aux fins de sa comptabilisation dans les livres de la Société Icade Promotion Logement, les éléments transmis seront évalués, conformément au règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, sur la base de la valeur nette comptable des éléments le composant, tels qu'ils ressortent des comptes clos au 31 décembre 2008 de la Société Icade Ellul P.O., date de clôture de son dernier exercice social.

Les comptes de la Société Icade Ellul P.O. clos au 31 décembre 2008 ont été arrêtés par son Président le 20 février 2009 et l'assemblée d'approbation desdits comptes sera convoquée pour le 13 mars 2009. Ils figurent en **Annexe 3**.

Les méthodes d'évaluation utilisées pour l'évaluation du patrimoine transmis par la Société Absorbée sont exposées en **Annexe 4**.

Les comptes de la Société Icade Promotion Logement clos au 31 décembre 2008 ont été arrêtés par son Président le 20 février 2009 et l'assemblée d'approbation desdits comptes sera convoquée pour le 13 mars 2009

### **ARTICLE 4    METHODES D'EVALUATION UTILISEES POUR LE CALCUL DE LA PARITE D'ECHANGE**

Il est précisé qu'il ne sera pas procédé à la détermination d'une parité d'échange, la Société Icade Promotion Logement sera titulaire de 100 % des actions de la Société Icade Ellul P.O. à la date de l'assemblée générale qui approuvera le présent traité.

### **ARTICLE 5    DATE D'EFFET DE L'OPERATION DE FUSION**

Conformément aux dispositions de l'article L.236-4 du Code de commerce, il est précisé que la présente opération de fusion aura un effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1er janvier 2009.

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article R.236-1 du Code de commerce, les opérations réalisées par la Société Absorbée à compter du 1er janvier 2009 et jusqu'à la date de réalisation définitive de l'opération de fusion, seront considérées de plein droit comme ayant

été accomplies pour le compte de la Société Absorbante, laquelle supportera les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

Conformément aux dispositions de l'article L.236-3 du Code de commerce, la Société Absorbée transmettra à la Société Absorbante tous les éléments composant son patrimoine, dans l'état où ledit patrimoine se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération de fusion, y compris ceux dont la désignation viendrait à être omise dans le présent acte.

## **ARTICLE 6    DÉSIGNATION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ** **Icade Ellul P.O. DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE**

La Société Icade Ellul P.O. apporte à la Société Icade Promotion Logement, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions ci-après stipulées, tous les éléments (actif et passif), droits et valeurs, sans exception ni réserve, qui constitueront son patrimoine à la date de réalisation de l'opération de fusion.

A la date de référence choisie d'un commun accord entre les Parties pour établir les conditions de l'opération, l'actif et le passif de la Société Icade Ellul P.O. consistent dans les éléments ci-après énumérés.

La fusion emportant transmission de l'universalité du patrimoine de la Société Icade Ellul P.O., les apports et le passif grevant ces apports porteront sur la généralité desdits éléments, même non nommément désignés ou omis dans la désignation établie sur des comptes de la Société Icade Ellul P.O. clos au 31 décembre 2008 ; de ce fait, cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la Société Icade Ellul P.O. devant être dévolu à la Société Icade Promotion Logement dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération.

### **6.1.    Éléments d'actif dont la transmission est prévue**

Les éléments d'actifs sont apportés pour leur valeur nette comptable, telle qu'elle résulte des comptes de la Société Icade Ellul P.O. clos au 31 décembre 2008.

#### **6.1.1.    Actif immobilisé**

##### **6.1.1.1.    Immobilisations corporelles**

| <i>En Euros</i>                      | <i>Brut</i> | <i>Amort./Prov.</i> | <i>Net</i> |
|--------------------------------------|-------------|---------------------|------------|
| - Constructions                      | 20.832      | 9.668               | 11.164     |
| - Autres immobilisations corporelles | 36.807      | 23.304              | 13.503     |

##### **6.1.1.2.    Immobilisations financières**

| <i>En Euros</i> | <i>Brut</i> | <i>Amort./Prov.</i> | <i>Net</i> |
|-----------------|-------------|---------------------|------------|
|-----------------|-------------|---------------------|------------|

|                                            |         |   |         |
|--------------------------------------------|---------|---|---------|
| - Autres participations                    | 4.745   | 0 | 4.745   |
| - Créances rattachées à des participations | 475.942 | 0 | 475.942 |
| - Autres immobilisations financières       | 1.300   | 0 | 1.300   |

#### 6.1.2. Actif circulant

| <i>En Euros</i>                            | <i>Brut</i> | <i>Amort./Prov.</i> | <i>Net</i> |
|--------------------------------------------|-------------|---------------------|------------|
| - En-cours de production de biens          | 2.534.733   | 611.314             | 1.923.419  |
| - Produits intermédiaires et finis         | 464.577     | 0                   | 464.577    |
| - Avances et acomptes versés sur commandes | 3.843       | 0                   | 3.843      |
| - Créances clients et comptes rattachés    | 572.204     | 0                   | 572.204    |
| - Autres créances                          | 280.158     | 0                   | 280.158    |
| - Disponibilités                           | 130.915     | 0                   | 130.915    |

**Le montant total net des éléments d'actif de la Société Icade Ellul P.O., dont la transmission à la Société Icade Promotion Logement est prévue, est estimé à 3.881.770 euros.**

#### 6.2. Passif dont la transmission est prévue

Les apports des biens et droits décrits ci-dessus auront lieu moyennant notamment la prise en charge par la Société Icade Promotion Logement au lieu et place de la Société Icade Ellul P.O., de tout le passif de cette dernière tel qu'il ressort des comptes de la Société Icade Promotion Logement clos au 31 décembre 2008, à savoir :

Des provisions pour risque et pour charges pour ..... 348.328 euros  
Des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour..... 725.545 euros  
Des emprunts et dettes financières divers pour..... 412.435 euros  
Des dettes fournisseurs et comptes rattachés pour..... 812.767 euros  
Des dettes fiscales et sociales pour..... 275.686 euros  
Des produites constatés d'avance pour..... 331.419 euros

**Le montant total des éléments de passif de la Société Icade Ellul P.O., dont la transmission à la Société Icade Promotion Logement est prévue, est estimé à 2.906.180 euros.**

Par ailleurs, conformément à ce qui précède, tout passif complémentaire apparu chez la Société Icade Ellul P.O. entre le 1er janvier 2009 (inclus) et la date de réalisation définitive de la présente opération de fusion, ainsi que, plus généralement, tout passif qui, afférent à l'activité de la Société Icade Ellul P.O. et non connu ou non prévisible à ce jour, viendrait à apparaître ultérieurement, sera pris en charge par la Société Icade Promotion Logement.

Enfin, en sus du passif à prendre en charge, la Société Icade Promotion Logement devra assumer les engagements donnés par la Société Icade Ellul P.O. à la date de réalisation de la fusion. La liste des engagements hors bilan, privilèges et nantissement contractés ou consentis par la Société Icade Ellul P.O. figure en **Annexe 5**.

En contrepartie, la Société Icade Promotion Logement sera subrogée dans tous les droits et actions qui pourraient bénéficier à la Société Icade Ellul P.O. résultant des engagements reçus et existant au jour de la réalisation de l'opération de fusion.

### **6.3. Montant de l'actif net transmis**

- Le montant total net de l'actif apporté s'élève à la somme de 3.881.770 euros.
- Le montant total du passif transmis s'élève à la somme de 2.906.180 euros.

**L'actif net transmis par la société Icade Ellul P.O. ressort à :  
975.590 euros.**

## **ARTICLE 7 REMUNERATION DES APPORTS**

### **7.1. Absence de rapport d'échange et d'augmentation de capital**

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 II - 1° du Code de commerce, dans la mesure où la Société Icade Promotion Logement détient à ce jour la totalité des actions représentant le capital social de la Société Icade Ellul P.O. et qu'elle s'engage à les conserver jusqu'à la date de réalisation définitive de l'opération de fusion, il ne pourra être procédé à l'échange d'actions de la Société Icade Ellul P.O. contre des actions de la Société Icade Promotion Logement.

Il n'y aura donc pas à émission d'actions de la Société Icade Promotion Logement, bénéficiaire des apports, contre les actions de la Société Icade Ellul P.O. ni à augmentation du capital de la Société Icade Promotion Logement. En conséquence, la Société Icade Ellul P.O. et la Société Icade Promotion Logement ont convenu qu'il n'y aura pas, de ce fait, à déterminer un rapport d'échange.

### **7.2. Montant prévu du mali de fusion**

La différence entre :

- d'une part, la valeur de l'actif net pris en charge par la Société Icade Promotion Logement, soit un actif net de 975 590 euros, et
- d'autre part, la valeur nette comptable des actions de la Société Icade Ellul P.O. inscrite dans les comptes de la Société Icade Promotion Logement au 31 mars 2009, soit 3.263.000 euros,

constitue un mali de fusion d'un montant de 2.287.410 euros.

## **ARTICLE 8 DECLARATIONS**

### **8.1. Déclarations générales**

Monsieur Hervé MANET, agissant ès-qualités et au nom et pour le compte de la Société Icade Ellul P.O., déclare que :

- La Société Icade Ellul P.O. entend transmettre à la Société Icade Promotion Logement l'intégralité des biens composant son patrimoine social, sans aucune exception ni réserve.
- La Société Icade Ellul P.O. prend l'engagement formel, au cas où se révéleraient postérieurement à la signature du présent projet de traité de fusion, des éléments omis dans la désignation ci-dessus, de constater la matérialité de leur transmission par acte complémentaire et ce, au plus tard avant la date de réalisation de la présente opération de fusion, étant entendu que toute erreur ou omission ne serait pas susceptible de modifier la valeur nette globale du patrimoine transmis.
- Les biens de la Société Icade Ellul P.O. ne sont grevés d'aucune inscription quelconque, et en particulier d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de créancier nanti, ainsi qu'en atteste l'état délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Perpignan (Annexe 5).
- La Société Icade Ellul P.O. n'a jamais été en état de liquidation de biens, de règlement judiciaire, de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire ou de cessation de paiements, de même qu'elle n'a jamais fait l'objet d'un règlement amiable ou d'une procédure de sauvegarde.
- Les livres de comptabilité, les pièces comptables, archives et dossiers de la Société Icade Ellul P.O. dûment visés seront remis à la Société Icade Promotion Logement.

### **8.2. Déclarations sur les contrats**

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités, engage expressément la Société Icade Promotion Logement à se substituer à la Société Icade Ellul P.O. dans tous les droits et obligations de cette dernière découlant de l'ensemble des contrats auxquels elle est partie.

Au cas où la transmission de certains contrats serait subordonnée à accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, Monsieur Hervé MANET, ès-qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O., s'engage à faire ses meilleurs efforts, en temps utile et avant la date de



réalisation de la présente opération de fusion, pour solliciter les accords ou décisions d'agrément nécessaires et à en justifier à la Société Icade Promotion Logement.

Plus particulièrement, Monsieur Hervé MANET, ès-qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O., s'engage à faire ses meilleurs efforts, en temps utile, pour que les mandats et contrats confiés à la Société Icade Ellul P.O. par ses clients au titre de son activité soient transférés à la Société Icade Promotion Logement.

Le cas échéant, la Société Icade Promotion Logement fera son affaire personnelle au lieu et place de la Société Icade Ellul P.O., de la poursuite ou de la rupture des contrats et mandats qui n'auraient pu être transférés dans le cadre de la présente opération de fusion.

### **8.3. Déclarations sur le titre d'occupation des locaux de la Société Icade Ellul P.O.**

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O., déclare que la jouissance des locaux situés 9 avenue Méditerranée - 66000 Perpignan, dans lesquels est exercé l'activité de la société Icade Ellul P.O., résulte du contrat de bail commercial conclu en date du 7 mars 2008 entre Icade Ellul P.O. en qualité de preneur et le Groupe FONCIA CARRERE-TIXADOR en qualité de bailleur.

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O., déclare que ledit bail commercial ne sera pas remis en cause par la présente opération de fusion et sera par conséquent repris par la Société Absorbante à compter de la réalisation de l'opération de fusion par absorption de la Société Icade Ellul P.O. par la Société Icade Promotion Logement, par confusion des qualités.

### **8.4. Déclarations sur les opérations importantes réalisées et/ou envisagées pendant la période de rétroactivité**

Aucune opération importante n'a été réalisée au sein de la Société Icade Ellul P.O. pendant la période de rétroactivité.

### **8.5. Déclaration sur les contrats d'assurance**

Monsieur Hervé MANET, ès qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O., et ès-qualités et au nom de la Société Icade Promotion Logement, déclare que l'ensemble des contrats d'assurance conclus par la Société Icade Ellul P.O. se poursuivra de plein droit du fait de la présente opération de fusion.

Le cas échéant, la Société Icade Promotion Logement fera son affaire personnelle aux lieu et place de la Société Icade Ellul P.O., de toute formalité éventuelle concernant le transfert de tout contrat d'assurance ou police qui aurait pu être souscrit par la Société Icade Ellul P.O.

### **8.6. Déclaration sur les participations**

Monsieur Hervé MANET, ès qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O., déclare que cette dernière détient les seuls titres de participation suivantes :

- 50% des titres composant le capital social de la société à responsabilité limitée dénommée "GROUPE ELLUL PARRA-BRUGUIERE" (RCS Montpellier B 449 021 088) ;
- 50% des titres composant le capital social de la société civile immobilière dénommée "SCI COEUR CATALUNYA" (RCS Montpellier D 484 673 421) ;
- 24,50% des titres composant le capital social de la société civile immobilière dénommée "SCI LES ANGLES II" (RCS Montpellier D 480 069 731)

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O. s'engage à faire ses meilleurs efforts, en temps utile et avant la date de réalisation de la présente opération de fusion, pour solliciter :

- Tout agrément qui s'avèrerait nécessaire de la part des organes compétents des filiales ci-dessus mentionnées, en conformité avec les prescriptions de leurs dispositions statutaires, en vue de la transmission desdites participations à la Société Icade Promotion Logement, et
- le cas échéant, tout agrément qui s'avèrerait nécessaire de la part de toute autorité ou de tout organisme professionnel, en vue de la transmission de ladite participation à la Société Icade Promotion Logement et à en justifier à cette dernière.

Le cas échéant, la Société Icade Promotion Logement fera son affaire personnelle aux lieux et place de la Société Icade Ellul P.O. sans recours contre cette dernière de toute conséquence en résultant.

#### **8.7. Déclaration sur les biens immobiliers**

Les immeubles ainsi que les inscriptions, privilèges ou hypothèques de quelque nature que ce soit, décrits en **Annexes 5 et 6**, sont transmis en toute propriété, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve. Monsieur Hervé MANET déclare que ces immeubles sont libres de tous privilèges ou hypothèques, à l'exception de ceux listés dans l'annexe précitée.

La Société Icade Promotion Logement dispense ici expressément les rédacteurs du présent acte d'y relater l'origine antérieure, déclarant vouloir s'en référer à celle énoncée dans les actes notariés dont elle a pris parfaite connaissance et où elle est établie de manière trentenaire et régulière.

Le présent projet de traité de fusion ou un extrait de cet acte et, éventuellement, tous actes postérieurs qui s'y rapportent, feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Vincent CAPELA, notaire associé de l'Office Notarial société civile professionnelle SCP OLIVIER – CAPELA – LABORDE – CABANES – GELLY, situé 14 Rue Foch - 34000 MONTPELLIER, avec reconnaissance de signature, afin que cet acte acquiert tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi dès l'origine dans la forme notariée ; à cet effet, le notaire susvisé établira l'origine de propriété de l'immeuble transmis et en fera une plus ample désignation.

En vue de l'accomplissement des formalités de **publicité foncière**, tous pouvoirs sont donnés à tous clercs habilités de l'Étude notariale susvisée à l'effet de dresser et signer tous actes

complémentaires établissant la parfaite désignation et l'origine de propriété des immeubles transmis par voie de fusion par la Société Icade Ellul P.O. et mettre des désignations respectives desdits immeubles en concordance avec tous documents hypothécaires et cadastraux.

#### 8.8. Droit de préemption urbain

L'opération de fusion objet des présentes a pour conséquence la transmission universelle de la totalité du patrimoine de la Société Icade Ellul P.O. à la Société Icade Promotion Logement.

Les immeubles décrits plus amplement à l'**Annexe 6** du présent projet de traité de fusion faisant partie de l'actif immobilisé de la Société Icade Ellul P.O. transféré à la Société Icade Promotion Logement ne font pas l'objet d'une aliénation isolée, mais d'une transmission universelle du patrimoine de la Société Icade Ellul P.O. au profit de la Société Icade Promotion Logement dans le cadre de la présente opération de fusion.

Par une réponse ministérielle du 3 août 1989 - réponse donnée à la question écrite de Monsieur André Fosset, Sénateur (J.O. du 3 août 1989 page 1186), confirmée par une réponse ministérielle du 6 janvier 1994 – réponse donnée à la question écrite de Monsieur Alex Turk, Sénateur (JO du 1<sup>er</sup> juillet 1993 page 1055), Monsieur le Ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer a déclaré que les opérations de fusion ou de scission n'étaient pas soumises aux dispositions de l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme.

En application de cette réponse ministérielle, Monsieur Hervé MANET, ès-qualités, agissant au nom et pour le compte de la Société Icade Ellul P.O. ainsi qu'au nom et pour le compte de la Société Icade Promotion Logement, décide expressément de ne pas effectuer ou faire effectuer toute notification nécessitée par l'existence éventuelle d'un droit de préemption urbain qui pourrait concerner les immeubles désignés ci-dessus.

#### 8.9. Pouvoirs pour la désignation complémentaire des immeubles et de l'origine de propriété desdits immeubles

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités, donne tous pouvoirs à Maître Vincent CAPELA, notaire associé de l'Office Notarial société civile professionnelle SCP OLIVIER – CAPELA – LABORDE – CABANES – GELLY, situé 14 Rue Foch - 34000 MONTPELLIER à l'effet de réaliser le parfait transfert des immeubles transmis par la Société Icade Ellul P.O. à la Société Icade Promotion Logement en conséquence de la présente opération de fusion, et notamment à l'effet :

- d'établir s'il y a lieu la désignation complémentaire et rectificative des immeubles transmis dans le but de réparer toute omission ou inexactitude contenue dans les désignations qui précèdent ou qui figurent en annexe au présent projet de traité de fusion et en vue de tenir compte de toutes opérations immobilières d'acquisition, vente ou échange qui seraient actuellement en cours,
- d'établir l'origine de propriété desdits immeubles du chef de la Société Icade Ellul P.O.,
- de rapporter, le cas échéant, toutes servitudes grevant lesdits immeubles,

- de faire, en outre, toutes rectifications et déclarations qui pourraient être nécessaires pour les besoins de la publicité foncière.

#### **8.10. Autres déclarations**

Plus généralement, Monsieur Hervé MANET, es qualités, s'engage expressément à faire effectuer par la Société Icade Ellul P.O., s'il y a lieu et en temps utile, toutes notifications et toutes démarches auprès de toutes administrations requises par le transfert des biens appartenant à la Société Icade Promotion Logement.

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O., et et ès-qualités et au nom de la Société Icade Promotion Logement, déclare que seront remplies les formalités pour les demandes d'inscription modificative auprès de toute(s) administration(s) et/ou autorité(s) compétente(s), notamment celle(s) ayant délivré toute autorisation ou carte professionnelle.

Le cas échéant, la Société Icade Promotion Logement fera son affaire personnelle au lieu et place de la Société Icade Ellul P.O., de l'inexactitude ou de l'omission de la désignation ou de plusieurs biens appartenant à la Société Icade Ellul P.O. et qui n'aurait pu être transférés dans le cadre de la présente opération de fusion.

### **ARTICLE 9 PROPRIETE - JOUISSANCE - PERIODE INTERCALAIRE**

- 9.1. La Société Absorbante aura la propriété et la jouissance des biens et droits apportés par la Société Absorbée à compter de la réalisation définitive de la fusion, soit au jour de l'approbation par l'associé unique de la Société Absorbante de la présente opération de fusion.

La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et actions, obligations et engagements divers de la Société Absorbée. A ce titre, elle se trouvera notamment, en conformité avec les dispositions de l'article L.236-14 du Code de commerce, débitrice des créanciers de la Société Absorbée, au lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

Tout créancier des sociétés participant à l'opération de fusion dont la créance est antérieure à la publicité qui sera faite du présent projet de fusion, pourra faire opposition dans le délai de trente jours à compter de la publication dudit projet de fusion prescrite par l'article R.236-2 du Code de commerce. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire ou de suspendre la poursuite et la réalisation de l'opération de fusion.

- 9.2. Conformément aux dispositions de l'article L.236-4 du Code de commerce, il est précisé que la présente opération de fusion aura un effet rétroactif au 1er janvier 2009.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.236-1 4° du Code de commerce, toutes les opérations réalisées par la Société Absorbée à compter du 1er janvier 2009 et jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées de plein

droit comme ayant été accomplies pour le compte de la Société Absorbante, laquelle supportera les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

Ainsi qu'il a déjà été indiqué, le patrimoine de la Société Absorbée devant être dévolu dans l'état où il se trouvera à la date de la réalisation de cette fusion, toutes les opérations actives et passives dont les biens transmis auront pu faire l'objet entre le 1er janvier 2009 et cette date, seront considérées de plein droit comme ayant été faites pour le compte exclusif de la Société Absorbante.

L'ensemble du passif de la Société Absorbée à la date de la réalisation définitive de la fusion, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnées par la dissolution de la Société Absorbée seront transmis à la Société Absorbante.

Il est précisé :

- que la Société Icade Promotion Logement assumera l'intégralité des dettes et charges respectives de la Société Icade Ellul P.O., y compris celles qui pourraient remonter à une date antérieure au 1er janvier 2009 et qui auraient été omises dans la comptabilité de la Société Icade Ellul P.O. ;
- et que s'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif de la Société Icade Ellul P.O. pris en charge par la Société Icade Promotion Logement et les sommes effectivement réclamées par les tiers, la Société Icade Promotion Logement serait tenue d'acquitter tout excédent de passif.

- 9.3. Dans l'attente de la réalisation définitive de l'opération de fusion prévue aux termes du présent projet de traité, la Société Absorbée s'interdit formellement jusqu'à la réalisation définitive de la fusion - si ce n'est avec l'agrément de la Société Absorbante - d'accomplir un acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque la concernant sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, de contracter un emprunt, sous quelque forme que ce soit.

Au cas où la transmission de certains biens serait subordonnée à accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la Société Absorbée s'engage à solliciter en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la Société Absorbante.

Le cas échéant, la Société Absorbante fera son affaire personnelle au lieu et place de la Société Absorbée de toute conséquence résultant de l'inexactitude ou de l'omission de la désignation ou de plusieurs biens appartenant à la Société Absorbée et qui n'aurait pu faire l'objet d'un transfert avant la réalisation de la présente opération de fusion.

## **ARTICLE 10 CHARGES ET CONDITIONS**

Les apports ci-dessus stipulés transmis par voie de fusion, sont consentis et acceptés sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous les charges et conditions suivantes :

- La Société Absorbante prendra les biens et droits apportés par la Société Absorbée dans leur consistance et leur état lors de la réalisation de la fusion, notamment pour usure ou mauvais état du matériel et des objets mobiliers, insolvabilité des débiteurs ou toute autre cause.
- La Société Absorbante bénéficiera de toutes subventions, primes, aides, etc. qui ont pu ou pourraient être allouées à la Société Absorbée.
- La Société Absorbée s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour permettre à la Société Absorbante de poursuivre les contrats et mandats qui lui ont été confiés par ses clients au titre de son activité,
- La Société Absorbante accomplira toutes les formalités qui seraient nécessaires à l'effet de régulariser la transmission à son profit des biens et droits apportés et de rendre cette transmission opposable aux tiers.
- La Société Absorbante supportera en particulier à ses frais, risques et périls, et fera son affaire personnelle de tous impôts, primes d'assurance, contributions, loyers, taxes, etc., ainsi que toutes les charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens apportés ou sont inhérents à leur propriété ou leur exploitation.
- La Société Absorbante fera également son affaire personnelle au lieu et place de la Société Absorbée, pour quelque cause que ce soit, de l'exécution ou de la réalisation à ses frais et risques et périls, de tous accords, traités, contrats ou engagements généralement quelconques qui auront pu être souscrits par la Société Absorbée et dont la résiliation pourrait résulter de la présente opération de fusion.
- Le cas échéant, la Société Absorbante poursuivra toutes instances en cours, tant en demande qu'en défense, auxquelles la Société Absorbée serait partie à la date de réalisation de la présente opération de fusion. La Société Absorbante effectuera toutes diligences nécessaires auprès des greffes concernés afin de se substituer à la Société Absorbée dans l'exercice desdites actions.
- La Société Absorbante supportera en particulier tous impôts, primes d'assurances, contributions, loyers, taxes, etc., ainsi que toutes les charges quelconques ordinaires ou extraordinaires qui grèvent ou pourront grever les biens transmis ou sont inhérents à leur propriété ou leur exploitation.
- La Société Absorbante se conformera aux lois, décrets et arrêtés, règlements et usages concernant l'exploitation transmise et fera son affaire personnelle de toute autorisation qui pourrait être nécessaire, le tout à ses risques et périls.
- Jusqu'au jour de la réalisation de la présente opération de fusion envisagée et postérieurement à cette date, le représentant de la Société Absorbée s'engage à faire ses

meilleurs efforts, à première demande et aux frais de la Société Absorbante, pour fournir à cette dernière tous concours, signatures et justifications qui pourraient être nécessaires pour faciliter la réalisation de la transmission des biens compris dans le patrimoine de la Société Absorbée et de l'accomplissement de toutes formalités y afférentes.

- La Société Absorbée s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour permettre à la Société Absorbante d'obtenir, après réalisation définitive de la présente opération de fusion, le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions des prêts qui lui ont été accordés.

#### **ARTICLE 11 DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE NON SUIVIE DE LIQUIDATION**

Du fait de la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée à la Société Absorbante, la Société Absorbée se trouvera dissoute de plein droit à l'issue des décisions prises par l'associé unique de la Société Absorbante constatant la réalisation de l'opération de fusion.

Du fait de la reprise par la Société Absorbante de la totalité des éléments d'actif et de passif composant le patrimoine de la Société Absorbée, sa dissolution ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

#### **ARTICLE 12 CONDITION PREALABLE A LA REALISATION DE L'OPERATION DE FUSION**

Le présent projet de traité de fusion est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- approbation par l'associé unique de la Société Icade Ellul et par l'associé unique de la Société Icade Promotion Logement de l'opération de fusion par voie d'absorption de la Société Icade Ellul par la Société Icade Promotion Logement ;
- approbation par l'associé unique de la Société Icade Ellul P.O. de la présente opération de fusion par voie d'absorption par la Société Icade Promotion Logement ;
- approbation par l'associé unique de la Société Icade Promotion Logement de l'opération de fusion envisagée.

Si les conditions n'étaient pas toutes remplies d'ici le 31 décembre 2009, le présent projet de traité de fusion serait considéré comme nul et non avenue, sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

#### **ARTICLE 13 DECLARATIONS GENERALES**

##### **13.1. Déclarations faites au nom de la Société Icade Ellul P.O.**

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités et au nom de la Société Icade Ellul P.O., déclare qu'il sera proposé à l'associé unique de cette société, appelée à statuer sur le présent projet de fusion :

- d'approuver la fusion par voie d'absorption de la Société Icade Ellul P.O. par la Société Icade Promotion Logement,
- de désigner en qualité de mandataire Monsieur Hervé MANET, Président de la Société Icade Ellul P.O. et/ou toute personne qu'il voudrait se substituer, à l'effet de poursuivre l'opération de fusion et de signer seul la déclaration de régularité et de conformité prévue à l'article L.236-6 du Code de commerce.

### **13.2. Déclarations faites au nom de la Société Icade Promotion Logement**

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités et au nom de la Société Icade Promotion Logement, déclare qu'il sera proposé à l'associé unique de cette société, appelé à statuer sur le présent projet de fusion :

- d'approuver la fusion par voie d'absorption de la Société Icade Ellul P.O. par la Société Icade Promotion Logement,
- de désigner en qualité de mandataire Monsieur Hervé MANET, Président de la Société Icade Promotion Logement et/ou toute personne qu'il voudrait se substituer, à l'effet de poursuivre l'opération de fusion et de signer seul la déclaration de régularité et de conformité prévue à l'article L.236-6 du Code de commerce.

### **ARTICLE 14 FORMALITES DIVERSES – DELEGATIONS DE POUVOIRS AUX MANDATAIRES RESPECTIFS DE LA SOCIETE Icade Ellul P.O. ET DE LA SOCIETE Icade Promotion Logement**

**14.1.** La Société Icade Promotion Logement remplira dans les délais prévus les formalités légales et fera opérer toutes les publications prescrites par la loi, en vue de rendre opposable aux tiers la présente opération de fusion avec la dévolution des éléments d'actif et de passif détenus ou supportés par la Société Absorbée, en résultant.

A cet effet, la Société Icade Promotion Logement fera notamment procéder à la publication de la réalisation de la présente opération de fusion au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

**14.2.** Tous pouvoirs sont, dès à présent, respectivement donnés :

- à Monsieur Hervé MANET ès-qualités de Président de la Société Icade Ellul P.O., et ès-qualités et au nom de la Société Icade Promotion Logement, à l'effet de :
  - poursuivre la réalisation définitive de la présente opération de fusion tant par lui-même que par un ou plusieurs mandataires par lui désigné(s) et, en conséquence de réitérer si besoin était et au plus tard au jour de la réalisation de la présente opération de fusion, la transmission du patrimoine de la Société Icade Ellul P.O. à la Société Icade Promotion Logement, d'établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui s'avéreraient nécessaires, d'accomplir tous actes et toutes formalités utiles pour faciliter la transmission dudit patrimoine et enfin, de remplir toutes formalités et faire toutes déclarations;

- s'il y avait lieu, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs et ce, au plus tard au jour de la réalisation de la présente opération de fusion.
  - aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la transmission universelle du patrimoine de la Société Icade Ellul P.O. à la Société Icade Promotion Logement, pour l'accomplissement des formalités légales requises.
- 14.3. Au cas où l'accomplissement des formalités de publication et de réquisition d'états révélerait l'existence d'inscriptions de privilèges, de nantissements ou de gages, la Société Absorbée devra, ainsi que l'y oblige son représentant ès qualités, en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, au plus tard au jour de la réalisation de la présente opération de fusion et ce, sans frais pour la Société Icade Promotion Logement. Passé ce délai, la Société Icade Promotion Logement fera son affaire personnelle des conséquences éventuelles résultant d'une inexactitude ou d'un défaut d'accomplissement desdites formalités.

## **ARTICLE 15 DÉCLARATIONS FISCALES**

### **15.1. Impôts directs**

- a) Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la fusion a un effet rétroactif sur le plan fiscal et comptable au 1er janvier 2009. De ce fait, le résultat fiscal réalisé depuis le 1er janvier 2009 par la Société Absorbée sera repris pour la détermination du résultat fiscal de la Société Absorbante.
- b) Le soussigné, ès-qualités et au nom des Parties qu'il représente respectivement, déclare soumettre la présente fusion au régime de faveur résultant des dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts.

A cet effet, Monsieur Hervé MANET engage la Société Icade Promotion Logement à :

- reprendre à son passif les provisions dont l'imposition a été différée chez la Société Absorbée, et qui ne deviennent pas sans objet du fait de leur absorption y compris, en tant que de besoin, les provisions réglementées ;
- se substituer à la Société Absorbée, le cas échéant, pour la réintégration des plus-values et résultats dont l'imposition avait été différée chez cette dernière ; à cet égard Monsieur Hervé MANET précise que cet engagement comprend l'obligation faite à la Société Icade Promotion Logement, en vertu des dispositions de l'article 210 A-3-d du Code général des impôts, de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables concernés transmis, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à ladite cession ;

- calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues lors de la présente fusion, ou des biens qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A-6 du Code général des impôts, d'après la valeur qu'avaient ces biens du point de vue fiscal dans les écritures de la Société Absorbée ;
- réintégrer dans son bénéfice imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées par l'article 210 A-3-d du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport par la Société Absorbée de ses biens amortissables, sans omettre de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables apportés, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession ;
- inscrire à son bilan les éléments d'actifs qui lui sont apportés, autres que les immobilisations et biens qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A-6 du Code général des impôts, pour la valeur que ces éléments avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée, ou à défaut, comprendre dans son résultat la différence entre la nouvelle valeur de la Société Icade Ellul P.O. éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la Société Absorbée.

Par ailleurs et conformément au règlement n°2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les actifs et les passifs de la Société Absorbée sont transmis à la valeur nette comptable. Conformément à la faculté qui lui est offerte par l'Instruction fiscale du 30 décembre 2005 (B.O.I. 4 I-1-05, n° 14) prise pour l'application de l'article 210 A du Code général des impôts, afin que ces mêmes valeurs soient admises du point de vue fiscal, la Société Absorbante s'engage à :

- reprendre à son bilan les écritures comptables de la Société Absorbée (valeur d'origine, amortissements, dépréciations),
- continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la Société Absorbée.

Monsieur Hervé MANET, ès-qualités, engage le cas échéant ladite société à reprendre tous les engagements souscrits par la Société Absorbée à l'occasion de la réalisation par cette dernière d'opérations antérieures à la présente fusion (apports partiels d'actifs, apports de titres, fusions, scissions...) et notamment celles soumis au régime prévu aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts et qui se rapporteraient à des éléments transmis au titre de la présente fusion.

En outre, la Société Absorbante et la Société Absorbée s'engagent à joindre à leur déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'éléments compris dans les opérations d'apports-fusions, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 septies I du Code général des impôts.

La Société Icade Promotion Logement inscrira les plus-values dégagées sur les éléments d'actifs non amortissables compris dans les opérations d'apports-fusions et dont l'imposition a été reportée dans le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts.

Enfin, les Parties précisent en tant que de besoin que la présente fusion aura, tant sur le plan fiscal que sur le plan comptable, une date d'effet rétroactive au 1er janvier 2009.

#### **15.2. Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)**

En application de l'article 257 bis du Code général des impôts, les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257 dudit Code réalisées dans le cadre de la présente opération de fusion de la Société Absorbée, sont dispensées de TVA.

Par ailleurs, la Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée et se verra transférer, le cas échéant, le crédit de taxe dont disposera la Société Absorbée à la date de réalisation de l'opération de fusion. 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 l'opération de fusion (D. adm. 3 D-1411, n° 73 du 2 novembre 1996).

Enfin, la Société Absorbante s'engage à opérer les régularisations de déduction auxquelles la Société Absorbée aurait été tenue si elle avait poursuivi son activité.

#### **15.3. Opérations antérieures**

La Société Icade Promotion Logement reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement et/ou d'impôt sur les sociétés ou encore de taxe sur le chiffre d'affaires.

#### **15.4. Taxe d'apprentissage et formation professionnelle continue**

La Société Icade Promotion Logement s'engage à prendre en charge la totalité du paiement de la taxe d'apprentissage et de la participation au financement de la formation professionnelle continue, pouvant être dues par la Société Absorbée.

#### **15.5. Subrogation générale**

D'une façon générale, Monsieur Hervé MANET oblige la Société Icade Promotion Logement à se subroger purement et simplement dans l'ensemble des droits et obligations de la Société Absorbée, pour assurer le paiement de toutes cotisations ou impôts restant éventuellement dus par cette dernière au jour de sa dissolution, que ce soit en matière d'impôts directs, indirects ou d'enregistrement.

#### **15.6. Droits d'enregistrement**

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Parties constatent que la présente opération de fusion, intervenant entre des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, relève des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts et donnera donc lieu au paiement du seul droit fixe de 500 €.

#### **ARTICLE 16 FORMALITÉS DE PUBLICITÉ**

Le présent projet de traité de fusion sera publié conformément à la loi et de telle sorte que le délai accordé aux créanciers pour former opposition à la suite de cette publicité soit expiré avant les décisions à prendre par la collectivité des associés de la Société Absorbée et par l'associé unique de la Société Absorbante appelés à statuer sur le projet de fusion. Les oppositions seront, le cas échéant, portées devant le tribunal compétent qui en réglera le sort.

#### **ARTICLE 17 FRAIS ET DROITS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux de leur réalisation seront supportés par la Société Icade Promotion Logement, ainsi que l'y oblige Monsieur Hervé MANET, dûment es qualités à cet effet.

#### **ARTICLE 18 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les Parties font élection de domicile au siège social de la Société Icade Promotion Logement.

#### **ARTICLE 19 POUVOIRS POUR LES FORMALITES**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, pour effectuer tous dépôts, mentions ou publications où besoin sera et notamment en vue du dépôt au greffe du Tribunal de commerce du ressort de chacune des deux sociétés parties à la présente opération de fusion.

#### **ARTICLE 20 NOMBRE D'EXEMPLAIRES**

Le présent acte sera signé sept (sept) exemplaires originaux dont :

- quatre (4) exemplaires pour les formalités, à raison de deux (2) pour chaque Partie pour les besoins du dépôt au greffe du Tribunal de Commerce du ressort de chacune des Parties,
- deux (2) exemplaires, dont un (1) pour chaque Partie.
- un (1) exemplaire pour les formalités notariales.

## **ARTICLE 21 ANNEXES AU PROJET DE TRAITE DE FUSION**

Le présent projet de traité de fusions comporte les annexes ci-après, qui en font partie intégrante.

- Annexe 1:** Extrait K-bis à jour de la Société Icade Promotion Logement ;
- Annexe 2:** Extrait K-bis à jour de la Société Icade Ellul P.O. ;
- Annexe 3:** Comptes de la Société Icade Ellul P.O. clos au 31 décembre 2008 ;
- Annexe 4:** Méthodes d'évaluation utilisées pour l'évaluation du patrimoine transmis ;
- Annexe 5:** Liste des engagements hors bilan, privilèges et nantissement contractés ou consentis par la Société Icade Ellul P.O.
- Annexe 6:** Liste des immeubles ainsi que de toute inscriptions, privilèges ou hypothèques y afférents.

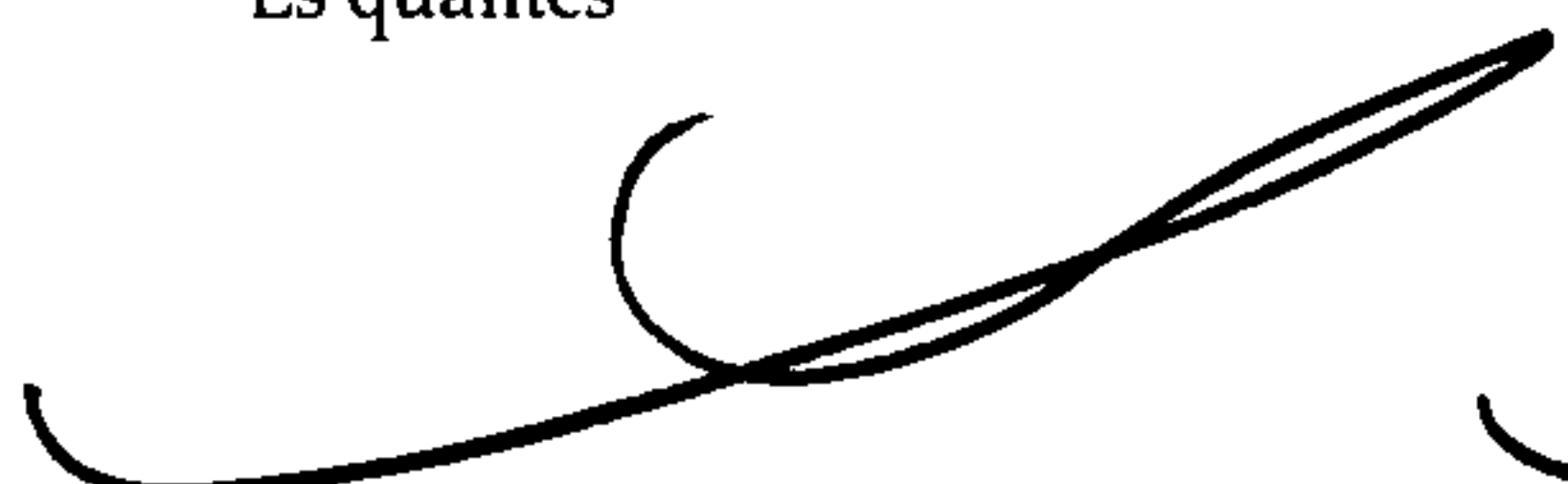
Fait à Paris, le 23 février 2009,

---

**Icade Promotion Logement,**  
Société Absorbante,  
Représentée par Monsieur Hervé MANET  
Es qualités

---

**Icade Ellul P.O.,**  
Société Absorbée,  
Représentée par Monsieur Hervé MANET  
Es qualités



**Annexe 1: Extrait K-bis à jour au 2 février 2009 de la Société Icade Promotion Logement**

Greffé du tribunal de commerce de PARIS  
1 QUAI DE CORSE  
75181 PARIS CEDEX 04

784 606 576 R.C.S. PARIS  
(2007 B 12371)

*Extrait Kbis*

**IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

Extrait au 02 février 2009

**IDENTIFICATION**

|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| <i>Dénomination sociale :</i>    | <b>ICADE PROMOTION LOGEMENT</b> |
| <i>Numéro d'identification :</i> | 784 606 576 R.C.S. PARIS        |
| <i>Numéro de gestion :</i>       | 2007 B 12371                    |
| <i>Date immatriculation :</i>    | 12 février 1974                 |

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PERSONNE MORALE**

|                                                     |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Forme juridique :</i>                            | CETTE SOCIÉTÉ EST UNE SAS UNIPERSONNELLE                                           |
| <i>Au capital :</i>                                 | 78 624 052,00 EUROS                                                                |
| <i>Adresse du siège :</i>                           | 35 R DE LA GARE 75019 PARIS                                                        |
| <i>Durée de la société :</i>                        | Jusqu'au 06 décembre 2020                                                          |
| <i>Date d'arrêté des comptes :</i>                  | le 31 Décembre                                                                     |
| <i>Constitution - Dépôt de l'acte constitutif :</i> | le 29 janvier 1974 sous le numéro 126                                              |
| <i>Publication :</i>                                | GAZETTE DU PALAIS du 23 décembre 1973                                              |
| <i>Transfert de :</i>                               | NANTERRE                                                                           |
| <i>Dépôt de l'acte :</i>                            | Au greffe du tribunal de Commerce de PARIS<br>le 11 juin 2007 sous le numéro 51552 |
| <i>Publication au Greffe du nouveau siège :</i>     | Journal LES PETITES AFFICHES du 07 juin 2007                                       |

**ADMINISTRATION**

|                  |                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>PRESIDENT</i> | MONSIEUR MANET HERVE<br>né(e) le 29 janvier 1957 à MULHOUSE (68100) (FRANCE)<br>de nationalité FRANCAISE<br>demeurant 8 R PIERRE DEMOURS 75017 PARIS |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>COMMISSAIRE AUX COMPTES<br/>TITULAIRE</i> | MAZARS ET GUERARD - SOCIÉTÉ ANONYME<br>(784 824 153 R.C.S NANTERRE)<br>- TOUR EXALTIS - 61 R HENRI REGNAULT 92400 COURBEVOIE |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                              |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>COMMISSAIRE AUX COMPTES<br/>SUPPLEANT</i> | MONSIEUR ROSSE MICHEL<br>né(e) le 24 mai 1943 à CHELLES (77500) (FRANCE)<br>de nationalité FRANCAISE<br>demeurant 61 R HENRI REGNAULT<br>TOUR EXALTIS 92400 COURBEVOIE |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITÉ COMMERCIALE**

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Origine de la société :</i>                | CETTE SOCIÉTÉ, DÉJÀ CONSTITUÉE, TRANSFÈRE SON SIÈGE<br>DE NANTERRE<br>à compter du 11 juin 2007<br>ancien numéro R.C.S. 1991B04070                                                                                                                                     |
| <i>Origine du fonds ou de l'activité :</i>    | CRÉATION D'UN FONDS DE COMMERCE                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Activité :</i>                             | HOLDING ET PRESTATIONS DE SERVICE, PARTICIPATION A LA<br>CONDUITE DE SES FILIALES. LA CONSTRUCTION ET LA VENTE<br>D'IMMEUBLES TANT A USAGE D'HABITATION QU'A USAGE<br>D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ; TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES<br>ET FONDS DE COMMERCE ; MARCHAND DE BIENS |
| <i>Adresse de l'établissement principal :</i> | 35 R DE LA GARE 75019 PARIS                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Commencement d'activité le :</i>           | 05 décembre 1973                                                                                                                                                                                                                                                       |

Mode d'exploitation :

EXPLOITATION DIRECTE

#### ETABLISSEMENTS HORS LE RESSORT DU GREFFE

---

*Grefe de ANNECY (7401)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de BORDEAUX (3302)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de MARSEILLE (1303)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de LYON (6901)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de TOURS (3701)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de NICE (0605)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de RENNES (3501)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de GRENOBLE (3801)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de TOULOUSE (3102)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de LILLE (5903)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de BAYONNE (6401)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de NANTES (4401)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de DIJON (2104)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de ORLEANS (4502)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de NANCY (5402)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de STRASBOURG (TI) (6752)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de ROUEN (7608)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de NANTERRE (9201)*  
Etablissement secondaire  
*Grefe de REIMS (5103)*  
Etablissement secondaire

Annexe 2: Extrait K-bis à jour au 2 février 2009 de la Société Icade Ellul P.O.

Greffé du tribunal de commerce de PERPIGNAN  
B.P 441 - 4, RUE ANDRE BOSCH  
66004 PERPIGNAN CEDEX

428 810 816 R.C.S. PERPIGNAN  
(2001 B 00936)

*Extrait Kbis*

IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Extrait au 02 février 2009

IDENTIFICATION

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Dénomination sociale :    | ICADE ELLUL P.O.             |
| Numéro d'identification : | 428 810 816 R.C.S. PERPIGNAN |
| Numéro de gestion :       | 2001 B 00936                 |
| Date immatriculation :    | 31 décembre 1999             |

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PERSONNE MORALE

|                                              |                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Forme juridique :                            | SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE        |
| Au capital :                                 | 38 400,00 EUROS                       |
| Adresse du siège :                           | 9 ESPACE MEDITERRANEE 66000 PERPIGNAN |
| Durée de la société                          | Jusqu'au 30 décembre 2098             |
| Date d'arrêté des comptes:                   | le 31 Décembre                        |
| Constitution - Dépôt de l'acte constitutif : | le 31 décembre 1999                   |

ADMINISTRATION

|           |                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PRESIDENT | MANET HERVE GERARD JEAN-BAPTISTE<br>né(e) le 29 janvier 1957 à 68 MULHOUSE<br>de nationalité FRANCAISE<br>demeurant 35 RUE DE LA GARE MILLENAIRE 75019 PARIS |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                      |                                                                                                   |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMMISSAIRE AUX COMPTES<br>TITULAIRE | KPMG S.A<br>né(e) en 0<br>demeurant 39 BOULEVARD KENNEDY IMMEUBLE "LE<br>MARYLIN" 66000 PERPIGNAN |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                      |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMMISSAIRE AUX COMPTES<br>SUPPLEANT | DEDIEU MICHEL<br>né(e) le 21 juin 1955 à 31 TOULOUSE<br>de nationalité FRANCAISE<br>demeurant 9 AVENUE PARMENTIER CENTRAL PARC<br>2 31000 TOULOUSE |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE COMMERCIALE

|                                        |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Origine du fonds ou de l'activité :    | CREATION                                                                                                                                    |
| Activité :                             | TOUTES OPERATIONS D'INTERMEDIAIRE EN MATIERE DE VENTE,<br>ACHAT, LOCATION D'IMMEUBLES, BATIS OU NON BATIS OU<br>ENCORE DE FONDS DE COMMERCE |
| Adresse de l'établissement principal : | 9 ESPACE MEDITERRANEE 66000 PERPIGNAN                                                                                                       |
| Commencement d'activité le :           | 17 décembre 1999                                                                                                                            |
| Mode d'exploitation :                  | EXPLOITATION DIRECTE                                                                                                                        |
| Date de premier avis BODACC            | 26 janvier 2000                                                                                                                             |

OBSERVATIONS

|                           |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31 décembre 1999 numéro 1 | HISTORIQUE : MENTION DU 13/12/2001 : CHANGEMENT DE<br>DENOMINATION ANCIENNE DENOMINATION : LE CLOS DE<br>BOMPAS SCI MENTION DU 22/02/2002 : TRANSFERT DU SIEGE<br>SOCIAL ANCIENNE ADRESSE : 9, RUE JEANNE D'ARC 66000 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Greffé du tribunal de commerce de PERPIGNAN  
B.P 441 - 4, RUE ANDRÉ BOSCH  
66004 PERPIGNAN CEDEX

428 810 816 R.C.S. PERPIGNAN  
(2001 B 00936)

*24 octobre 2006 numéro 2*  
*19 février 2007 numéro 3*

PERPIGNAN  
CHANGEMENT DE LA FORME JURIDIQUE DE SARL EN SAS  
CHANGEMENT DE DENOMINATION SOCIALE: ANCIENNE  
DENOMINATION: PARRA- BRUGUIERE PROMOTION NOUVELLE  
DENOMINATION: ICADE ELLUL P.O.

Annexe 3: Comptes de la Société Icade Ellul P.O. clos au 31 décembre 2008

|  |                                                      |        |
|--|------------------------------------------------------|--------|
|  | <b>SAS ICADE ELLUL PO</b>                            | Page 3 |
|  | Etats financiers au 31 décembre 2008 (EURO - Europe) |        |

**BILAN ACTIF**

| Rubriques                                     | Montant Brut     | Amortissements | 31/12/2008       | 31/12/2007       |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Capital souscrit non appelé                   |                  |                |                  |                  |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>          |                  |                |                  |                  |
| Frais d'établissement                         |                  |                |                  |                  |
| Frais de développement                        |                  |                |                  |                  |
| Concessions, brevets et droits similaires     |                  |                |                  |                  |
| Fonds commercial                              |                  |                |                  |                  |
| Autres immobilisations incorporelles          |                  |                |                  |                  |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles     |                  |                |                  |                  |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>            |                  |                |                  |                  |
| Terrains                                      |                  |                |                  |                  |
| Constructions                                 | 20 832           | 9 668          | 11 164           | 16 041           |
| Installations techniques, matériel, outillage |                  |                |                  |                  |
| Autres immobilisations corporelles            | 36 807           | 23 304         | 13 503           | 11 535           |
| Immobilisations en cours                      |                  |                |                  |                  |
| Avances et acomptes                           |                  |                |                  |                  |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>            |                  |                |                  |                  |
| Participations par mise en équivalence        |                  |                |                  |                  |
| Autres participations                         | 4 745            |                | 4 745            | 4 745            |
| Créances rattachées à des participations      | 475 942          |                | 475 942          | 454 607          |
| Autres titres immobilisés                     |                  |                |                  |                  |
| Prêts                                         |                  |                |                  |                  |
| Autres immobilisations financières            | 1 300            |                | 1 300            | 1 300            |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                       | <b>539 626</b>   | <b>32 972</b>  | <b>506 654</b>   | <b>488 229</b>   |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                     |                  |                |                  |                  |
| Matières premières, approvisionnements        | 2 534 733        | 611 314        | 1 923 419        | 1 592 463        |
| En-cours de production de biens               |                  |                |                  |                  |
| En-cours de production de services            | 464 577          |                | 464 577          | 948 234          |
| Produits intermédiaires et finis              |                  |                |                  |                  |
| Marchandises                                  |                  |                |                  |                  |
| Avances et acomptes versés sur commandes      | 3 843            |                | 3 843            |                  |
| <b>CREANCES</b>                               |                  |                |                  |                  |
| Créances clients et comptes rattachés         | 572 204          |                | 572 204          | 987 562          |
| Autres créances                               | 280 158          |                | 280 158          | 381 320          |
| Capital souscrit et appelé, non versé         |                  |                |                  |                  |
| <b>DIVERS</b>                                 |                  |                |                  |                  |
| Valeurs mobilières de placement               |                  |                |                  |                  |
| (dont actions propres : )                     |                  |                |                  |                  |
| Disponibilités                                | 130 915          |                | 130 915          | 190 665          |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>              |                  |                |                  |                  |
| Charges constatées d'avance                   |                  |                |                  | 65 197           |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                        | <b>3 986 430</b> | <b>611 314</b> | <b>3 375 116</b> | <b>4 165 441</b> |
| Frais d'émission d'emprunts à évaluer         |                  |                |                  |                  |
| Primes de remboursement des obligations       |                  |                |                  |                  |
| Ecart de conversion actif                     |                  |                |                  |                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                          | <b>4 526 056</b> | <b>644 286</b> | <b>3 881 770</b> | <b>4 653 670</b> |

## BILAN PASSIF

| Rubriques                                                         | 31/12/2008       | 31/12/2007       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 38 400 )              | 38 400           | 38 400           |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport                            |                  |                  |
| Ecart de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )              | 3 840            | 3 840            |
| Réserve légale                                                    |                  |                  |
| Réserves statutaires ou contractuelles                            |                  |                  |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )        | 83 286           | 83 286           |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )          | 1 533 808        | 1 478 026        |
| Report à nouveau                                                  | (683 744)        | 120 980          |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                 |                  |                  |
| Subventions d'investissement                                      |                  |                  |
| Provisions réglementées                                           |                  |                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                           | <b>975 590</b>   | <b>1 724 531</b> |
| Produits des émissions de titres participatifs                    |                  |                  |
| Avances conditionnées                                             |                  |                  |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                       |                  |                  |
| Provisions pour risques                                           | 300 000          |                  |
| Provisions pour charges                                           | 48 328           | 12 814           |
| <b>PROVISIONS</b>                                                 | <b>348 328</b>   | <b>12 814</b>    |
| <b>DETTES FINANCIERES</b>                                         |                  |                  |
| Emprunts obligataires convertibles                                |                  |                  |
| Autres emprunts obligataires                                      |                  |                  |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit            | 725 545          | 642 417          |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | 412 435          | 860 114          |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                  |                  |                  |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                      |                  |                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 812 767          | 1 117 770        |
| Dettes fiscales et sociales                                       | 275 686          | 296 024          |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                            |                  |                  |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   |                  |                  |
| Autres dettes                                                     |                  |                  |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                                  |                  |                  |
| Produits constatés d'avance                                       | 331 419          | 0                |
| <b>DETTES</b>                                                     | <b>2 557 852</b> | <b>2 916 324</b> |
| Ecart de conversion passif                                        |                  |                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                              | <b>3 881 770</b> | <b>4 653 670</b> |

Résultat de l'exercice en centimes

-683 743,94

Total du bilan en centimes

3 881 770,23

#### **Annexe 4: Méthodes d'évaluation utilisées pour l'évaluation du patrimoine transmis**

Pour la détermination de la valeur du patrimoine transmis par la Société Icade Ellul P.O. aux fins de sa comptabilisation chez la Société Icade Promotion Logement, les éléments transmis ont été évalués conformément au règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, sur la base de leurs valeurs nettes comptables telles qu'elles ressortent du bilan de la Société Icade Ellul P.O. au 31 décembre 2008 (Annexe 3), soit une valeur nette de 975.590 euros.

**Annexe 5:** Liste des engagements hors bilan, privilèges et nantissement contractés ou consentis par la Société Icade Ellul P.O.

- Crédit non utilisé dans le cadre d'une convention de trésorerie entre la Société Icade Ellul et la Société Icade Ellul P .O. d'un montant de 1.620.000 euros.

**Annexe 6:** Liste des immeubles ainsi que de toute inscriptions, privilèges ou hypothèques y afférents

## **SUR LA COMMUNE DE COLLIOURE**

### **DESIGNATION**

A COLLIOURE (Pyrénées-Orientales), 8 Rue du Lavoir, les biens et droit immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "VILLA MADELEINE".

Cet ensemble s'élève sur un terrain d'une contenance totale de 00ha09a62ca et figurant au cadastre de ladite commune, savoir :

**\* Section AI numéro 208 pour une superficie de neuf ares soixante deux centiares (00ha09a62ca).**

### **LOT NUMERO TROIS (3)**

Une villa en duplex de type F3 d'une superficie de 70,25 m<sup>2</sup> composée de : entrée, cellier, séjour, WC, dégagement, salle de bains, deux chambres, buanderie, loffia de 7,90 m<sup>2</sup>. Garage. Avec la jouissance exclusive et particulière d'une terrasse de 11,70 m<sup>2</sup> et d'un jardin de 21,50 m<sup>2</sup> situé sur le derrière de la villa.

Et les cent cinquante / millièmes (150 / 1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Les biens et droits immobiliers se trouvent déterminés dans l'Etat Descriptif de Division établi par Maître Jean-Jacques MORA, notaire associé à COLLIOURE, le 26 octobre 2005, publié au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 09 décembre 2005, volume 2005P numéro 15.547.

Ledit règlement de copropriété a fait l'objet d'un modificatif établi par Maître Jean-Jacques MORA, notaire associé à COLLIOURE, le 10 août 2006, publié au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 28 novembre 2006, volume 2006P, numéro 15.029 .

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu le 26 octobre 2005 par Maître Jean-Jacques MORA, notaire associé à COLLIOURE, publié au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 09 décembre 2005, volume 2005P numéro 15532.

### **DESIGNATION**

A COLLIOURE (Pyrénées-Orientales), Mas Sadulle, Lieudit Route Impériale, les biens et droit immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "VILLA IMPERIALE".

Cet ensemble s'élève sur un terrain d'une contenance totale de 00ha22a04ca et figurant au cadastre de ladite commune, savoir :

**\* Section AN numéro 133 pour une superficie de vingt-deux ares quatre centiares (00ha22a04ca).**

### **LOT NUMERO DIX SEPT (17)**

Au sous-sol, un emplacement de parking portant le lot numéro 1.

Avec les 14 / 1000èmes (14/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Les biens et droits immobiliers se trouvent déterminés dans l'Etat Descriptif de Division établi par Maître Hervé PADRIXE, notaire associé à PERPIGNAN, le 27 Novembre 2003, publié au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 29 janvier 2004, volume 2004P numéro 1224.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu le 16 avril 2003 par Maître Hervé PADRIXE, notaire associé à PERPIGNAN, publié au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 11 juin 2003, volume 2003P numéro 7825.

### **SUR LA COMMUNE DE FONT ROMEU**

#### **DESIGNATION**

A FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA (Pyrénées-Orientales) 66120, 24 Boulevard François Arago, un terrain à bâtir figurant sous les références cadastrales suivantes :

- \* Section BD numéro 1 d'une contenance de 00ha03a45ca.
- \* Section BD numéro 2 d'une contenance de 00ha11a91ca.
- \* Section BD numéro 113 d'une contenance de 00ha00a13ca.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu le 22 mai 2007 par Maître Jean-Christian SEGURET, notaire associé à PERPIGNAN, publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 05 juillet 2007, volume 2007P numéro 5423.

### **SUR LA COMMUNE DE BOMPAS**

#### **DESIGNATION**

A BOMPAS (Pyrénées-Orientales), des parcelles situées lieudit "Choisy le Job", lotissement LE CLOS DE BOMPAS, figurant sous les références cadastrales suivantes :

- \* Section AS numéro 379 d'une contenance de 00ha17a24ca.
- \* Section AS numéro 403 d'une contenance de 00ha34a16ca.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu le 14 février 2000 par Maître BAGNOULS, notaire associé à SAINT LAURENT DE LA SALANQUE, publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 17 mars 2000, volume 2000P numéro 3614.

Le dépôt de pièces dudit lotissement a été reçu aux termes d'un acte du 14 février 2000 reçu par Maître BAGNOULS, notaire associé à SAINT LAURENT DE LA SALANQUE, publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 17 mars 2000, volume 2000P numéro 3616.

### **SUR LA COMMUNE DE FOURQUES**

#### **DESIGNATION**

A FOURQUES (Pyrénées-Orientales), 66300 Mas d'en Roca, lotissement LE MAS D'EN ROQUE, des parcelles figurant sous les références cadastrales suivantes :

- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 1310 d'une contenance de 00ha12a00ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2189 d'une contenance de 00ha06a84ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2190 d'une contenance de 00ha06a03ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2191 d'une contenance de 00ha05a46ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2198 d'une contenance de 00ha05a55ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2199 d'une contenance de 00ha05a74ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2202 d'une contenance de 00ha05a32ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2207 d'une contenance de 00ha06a09ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2211 d'une contenance de 00ha18a03ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2212 d'une contenance de 00ha11a40ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2213 d'une contenance de 00ha06a54ca.
- \* Une parcelle cadastrée section A numéro 2214 d'une contenance de 00ha27a99ca.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu le 13 mars 2007 par Maître Bernard VIDAL, notaire associé à PERPIGNAN, publié au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 26 avril 2007, volume 2007P numéro 3516.

### **SUR LA COMMUNE DE PERPIGNAN**

#### **DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé à PERPIGNAN, 22 Avenue du Maréchal Leclerc, édifié à l'intérieur du volume 10.000 de l'Ensemble immobilier complexe dénommé "Espace Méditerranée", à l'aplomb de la parcelle cadastré sous la section AO numéro 508 d'une contenance de 01ha45a14ca.

Les biens et droits immobiliers consistant en :

#### **LOT VOLUME NUMERO DIX MILLE DEUX CENT QUATRE (10.204)**

Un emplacement au deuxième sous-sol (niveau -2) d'une surface de 11,50 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt treize / cent millièmes (93 / 100.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **LOT VOLUME NUMERO DIX MILLE DEUX CENT CINQ (10.205)**

Un emplacement au deuxième sous-sol (niveau -2) d'une surface de 11,50 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt treize / cent millièmes (93 / 100.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **LOT VOLUME NUMERO DIX MILLE DEUX CENT SIX (10.206)**

Un emplacement au deuxième sous-sol (niveau -2) d'une surface de 11,50 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt treize / cent millièmes (93 / 100.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Les biens et doits immobiliers se trouvent déterminés dans l'Etat Descriptif de Division établi par Maître VIDAL, notaire associé à PERPIGNAN, le 19 mai 1992, publié au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 25 juin 1992, volume 1992P numéro 5966.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu le 17 novembre 2004 par Maître Bernard VIDAL, notaire associé à PERPIGNAN, publié au premier bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 13 janvier 2005, volume 2005P numéro 442.