2569

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

TRIBUNAL DE COMMERCE * GREFFE * DE BORDEAUX

19 FEV. 2007

# TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

# DE

**LA SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ**
**LA SCI RESIDENCE D'ALBARADE**
**LA SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS**
**LA SCI LES TROIS NOBEL**
**LA SCI DOMAINE IRATZE**
**LA SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE**
**LA SCI LE PARC DE SOFIA**
**LA SCI FERDINAND DE LESSEPS**
**LA SCI LE HAMEAU DES PINS**
**LA SNC DOMAINE IGUZKIRAT**

# PAR

# ICADE CAPRI

**ENTRE LES SOUSSIGNEES** :

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

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

**ET :**

- **La société SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 379 090 699 RCS Bordeaux et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ*** »,
DE DEUXIEME PART,

- **La société SCI RESIDENCE D'ALBARADE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 413 223 462 RCS Bordeaux et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI RESIDENCE D'ALBARADE*** »,
DE TROISIEME PART,

- **La société SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS**, société civile en liquidation au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 421 445 669 RCS Bordeaux et représentée par son liquidateur, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS*** »,
DE QUATRIEME PART,

- **La société SCI LES TROIS NOBEL**, société civile en liquidation au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 421 880 808 RCS Bordeaux et représentée par son liquidateur, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI LES TROIS NOBEL*** »,

DE CINQUIEME PART,

- **La société SCI DOMAINE IRATZE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 440 531 119 RCS Bordeaux et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille/*, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI DOMAINE IRATZE*** »,
DE SIXIEME PART,

- **La société SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE**, société civile en liquidation au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 440 527 398 RCS Bordeaux et représentée par son liquidateur, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE*** »,
DE SEPTIEME PART,

- **La société SCI LE PARC DE SOFIA**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 442 008 181 RCS Bordeaux et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI LE PARC DE SOFIA*** »,
DE HUITIEME PART,

- **La société SCI FERDINAND DE LESSEPS**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 444 918 643 RCS Bordeaux et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI FERDINAND DE LESSEPS*** »,
DE NEUVIEME PART,

- **La société SCI LE HAMEAU DES PINS**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 452 547 862 RCS Bordeaux et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI LE HAMEAU DES PINS*** »,
DE DIXIEME PART,

- **La société SNC DOMAINE IGUZKIRAT**, société en nom collectif au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 70, cours de Verdun (33000) Bordeaux, identifiée sous le numéro unique 452 547 862 RCS Bordeaux et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SNC DOMAINE IGUZKIRAT*** »,
DE ONZIEME PART.

La SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ, la SCI RESIDENCE D'ALBARADE, la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS, la SCI LES TROIS NOBEL, la SCI DOMAINE IRATZE, la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE, la SCI LE PARC DE SOFIA, la SCI FERDINAND DE LESSEPS, la SCI LE HAMEAU DES PINS et la SNC DOMAINE IGUZKIRAT, agissant conjointement mais non solidairement, sont ci-après collectivement dénommées les « ***Sociétés Absorbées*** »,

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

## I – Présentation des sociétés

### 1. Présentation de la Société Absorbante

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

- la construction et la vente d'immeubles tant à usage d'habitation qu'à usage d'activités économiques, la transaction sur tous immeubles et fonds de commerces, la gestion de tous immeubles ou ensembles immobiliers et plus généralement toutes opérations de quelques natures qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation. A titre indicatif et non limitatif, cet objet comprend les activités suivantes :

  - l'acquisition par voie d'apports ou autrement et éventuellement la prise à bail de tous les immeubles bâtis et non bâtis, biens et droits immobiliers en vue de la construction et l'aménagement, éventuellement après démolition des constructions existantes, d'immeubles collectifs ou individuels,
  - la division des immeubles en appartements, en locaux séparés, en lots,
  - la vente des immeubles bâtis en bloc ou par fraction soit après achèvement des travaux au comptant ou à terme, soit en l'état futur d'achèvement,
  - la gestion, l'entretien, la mise en valeur par tous moyens de ces immeubles et notamment des invendus,
  - la réalisation de tous travaux d'amélioration et de toutes installations nouvelles, conformément à la destination desdits immeubles,

- l'activité de construction exercée sous le couvert de sociétés civiles de construction-vente régies par l'article 239 ter du Code général des impôts, de sociétés en nom collectif ou de sociétés transparentes,
- l'activité de marchand de biens,
- l'emploi de capitaux disponibles à des prises de participation, prêts ou avances au profit de ces sociétés immobilières,
- l'achat de biens immobiliers, terrains ou immeubles bâtis, en vue de les revendre en bloc ou par lot après division,
- la vente pour le compte d'autrui de tous immeubles ou fractions d'immeubles,
- l'activité de syndic de copropriété et du président d'association syndicale de propriétaire.

A titre subsidiaire :

- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, la gestion de ses participations ainsi que l'exercice de tous droits y attachés,
- l'acquisition, la propriété, l'exploitation par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers,
- la réalisation de toutes études et prestations de services,
- la participation à la conduite de la politique de ses filiales,
- l'obtention, pour la réalisation de l'objet social de tous prêts et toutes ouvertures de crédit fonctionnant ou non en comptes courants et facilités de caisse, avec ou sans garantie réelle ou personnelle.

- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement ou de le rendre plus rémunérateur,

- et tout, tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés, de souscriptions, de commandite, de fusion ou d'absorption, d'avances, d'achat ou de vente de titres et droits sociaux.

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

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

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

## 2. Présentation des Sociétés Absorbées

### 2.1. La SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ

La SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un terrain sis à Bidart, Quartier d'Ilbarritz, avenue de la Reine Nathalie,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ a été constituée pour une durée de vingt-deux ans qui prendra fin le 3 septembre 2012.

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

Le capital de la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ s'élève à 1.000 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

### 2.2. La SCI RESIDENCE D'ALBARADE

La SCI RESIDENCE D'ALBARADE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition de terrains ou droits à construire sis à Biarritz (Pyrénées-Atlantiques), place Sainte Eugénie, rue Mazagran, rue de Proutze ou de tout autre terrain nécessaire à l'opération,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de

toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI RESIDENCE D'ALBARADE a été constituée pour une durée de douze ans qui prendra fin le 25 juillet 2009.

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

Le capital de la SCI RESIDENCE D'ALBARADE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

2.3. La SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS

La SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition de terrains ou droits à construire sis à Bordeaux (Gironde) dans le périmètre de la ZAC des Chartrons, ilôt F, situé au Nord et le long de l'Allée des Vignes et partie de l'ilôt Q situé dans le mail central de l'Allée des Vignes, ou de tout autre terrain nécessaire à l'opération,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 8 janvier 2014.

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

Le capital de la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS s'élève à 1.000 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

2.4. La SCI LES TROIS NOBEL

La SCI LES TROIS NOBEL est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition de terrains ou droits à construire sis à Talence (Gironde) constituant l'ilôt 3 à prendre sur les parcelles de la zone d'aménagement concertée dite « Talence, ZAC Centre Ville », ou de tout autre terrain nécessaire à l'opération,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI LES TROIS NOBEL a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 11 février 2014.

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

Le capital de la SCI LES TROIS NOBEL s'élève à 1.000 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

2.5. La SCI DOMAINE IRATZE

La SCI DOMAINE IRATZE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Bayonne (Pyrénées-Atlantiques), 7 chemin de Fraïs,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI DOMAINE IRATZE a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 11 janvier 2017.

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

Le capital de la SCI DOMAINE IRATZE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

2.6. La SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE

La SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Bordeaux (Gironde), ZAC de l'Hôpital des Enfants, Cours de l'Argonne,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 12 janvier 2017.

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

Le capital de la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

2.7. La SCI LE PARC DE SOFIA

La SCI LE PARC DE SOFIA est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Anglet (Pyrénées-Atlantiques), 40, avenue de Biarritz,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI LE PARC DE SOFIA a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 14 mai 2017.

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

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

2.8. La SCI FERDINAND DE LESSEPS

La SCI FERDINAND DE LESSEPS est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Bayonne (Pyrénées-Atlantiques), allées Marines et rue Maurice Goalard,

- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,

- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,

- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI FERDINAND DE LESSEPS a été constituée pour une durée de trente ans qui prendra fin le 15 janvier 2033.

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

Le capital de la SCI FERDINAND DE LESSEPS s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

2.9. La SCI LE HAMEAU DES PINS

La SCI LE HAMEAU DES PINS est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Lacanau (Gironde), lieudit « Le Huga »,
- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, ces immeubles étant affectés à l'habitation sur les ¾ au moins de leur superficie totale,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits, avant ou après leur achèvement,
- la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation en matière de sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI LE HAMEAU DES PINS a été constituée pour une durée de trente ans qui prendra fin le 15 mars 2034.

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

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

2.10. La SNC DOMAINE IGUZKIRAT

La SNC DOMAINE IGUZKIRAT est une société en nom collectif dont l'objet social est :

- l'acquisition de biens ou droits immobiliers sis à Anglet (Pyrénées-Atlantiques), route de Montbrun, l'étude et la réalisation d'un programme immobilier en la construction d'un ou plusieurs bâtiments, la vente en bloc ou fraction des constructions avant ou après leur achèvement, la location des biens construits en vue de leur vente,
- l'acquisition de tout autre terrain nécessaire à l'opération, notamment pour en permettre l'accès,
- l'acquisition de terrains, en vue de leur division et de la vente desdits lots,
- l'achat en vue de revendre un ou plusieurs immeubles, et toutes opérations intermédiaires pour l'achat, la vente des biens susvisés, ainsi que l'activité recouvrant celle de marchand de biens,

- généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes,

- ainsi que la participation, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, groupements ou sociétés en participations.

La SNC DOMAINE IGUZKIRAT a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 25 février 2014.

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

Le capital de la SNC DOMAINE IGUZKIRAT s'élève à 1.000 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

**II – <u>Liens entre les sociétés intéressées</u>**

**1/ Liens en capital**

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

**2/ Dirigeants**

ICADE CAPRI est le gérant de chacune des Sociétés Absorbées.

**<u>CECI AYANT ETE EXPOSE, LES PARTIES ONT ETABLI LE PROJET DE FUSION SUIVANT :</u>**

**<u>ARTICLE 1 : OBJET DES FUSIONS ENVISAGEES</u>**

En vue des fusions-absorptions de la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ, la SCI RESIDENCE D'ALBARADE, la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS, la SCI LES TROIS NOBEL, la SCI DOMAINE IRATZE, la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE, la SCI LE PARC DE SOFIA, la SCI FERDINAND DE LESSEPS, la SCI LE HAMEAU DES PINS et la SNC DOMAINE IGUZKIRAT par ICADE CAPRI, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, chacune des Sociétés Absorbées apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si les fusions sont réalisées :

- le patrimoine de chaque Société Absorbée sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à chaque Société Absorbée à cette époque, sans exception ;

- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers non obligataires de chaque Société Absorbée aux lieux et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

## ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DES FUSIONS

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

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

## ARTICLE 3 : DATE D'EFFET DES FUSIONS

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

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

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

## ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI RESIDENCE D'ALBARADE figurant en annexe 4.b ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS figurant en annexe 4.c ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES TROIS NOBEL figurant en annexe 4.d ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI DOMAINE IRATZE figurant en annexe 4.e ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE figurant en annexe 4.f ci-après,

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE PARC DE SOFIA figurant en annexe 4.g ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI FERDINAND DE LESSEPS figurant en annexe 4.h ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE HAMEAU DES PINS figurant en annexe 4.i ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SNC DOMAINE IGUZKIRAT figurant en annexe 4.j ci-après.

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ, la SCI RESIDENCE D'ALBARADE, la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS, la SCI LES TROIS NOBEL, la SCI DOMAINE IRATZE, la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE, la SCI LE PARC DE SOFIA, la SCI LE HAMEAU DES PINS et la SNC DOMAINE IGUZKIRAT ont été approuvés par les assemblées générales respectives de ces sociétés le 31 janvier 2007.

## ARTICLE 5 : METHODE D'EVALUATION DES BIENS APPORTES

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

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

## ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

### 6.1. Désignation des apports de SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ

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

6.1.1. Actif apporté

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

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
  figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
  (brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 29.552 euros
  (brut : 29.552 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 539.023 euros
  (brut : 529.023 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 568.585 euros

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

6.1.2. Passif pris en charge

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

- Provisions pour risques
  figurant au bilan pour un montant net de 563.963 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 2.862 euros

- Dettes sur immobilisations
  figurant au bilan pour un montant net de 761 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 567.585 euros

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

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 568.585 euros

Et le passif pris en charge à : (567.585) euros

**L'actif net comptable apporté par la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ représente une valeur de : 1.000 euros**

## 6.2. Désignation des apports de la SCI RESIDENCE D'ALBARADE

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

6.2.1. Actif apporté

L'actif de la SCI RESIDENCE D'ALBARADE dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 18.380 euros
  (brut : 18.380 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 137.382 euros
  (brut : 137.382 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 155.762 euros

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

6.2.2. Passif pris en charge

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

- Provisions pour risques
  figurant au bilan pour un montant net de 90.490 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 63.444 euros

- Autres dettes
  figurant au bilan pour un montant net de 828 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 154.762 euros

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

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 155.762 euros

Et le passif pris en charge à : (154.762) euros

**L'actif net comptable apporté par la SCI RESIDENCE D'ALBARADE représente une valeur de : 1.000 euros**

**6.3. Désignation des apports de la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS**

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

6.3.1. Actif apporté

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

ACTIF CIRCULANT

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 38.742 euros
  (brut : 38.742 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 12.534 euros
  (brut : 12.534 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 51.276 euros

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

6.3.2. Passif pris en charge

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

- Provisions pour risques
  figurant au bilan pour un montant net de 18.700 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 29.004 euros

- Autres dettes
  figurant au bilan pour un montant net de 2.573 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 50.276 euros

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

6.3.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 51.276 euros

Et le passif pris en charge à : (50.276) euros

**L'actif net comptable apporté par la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS représente une valeur de : 1.000 euros**

## 6.4. Désignation des apports de la SCI LES TROIS NOBEL

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

6.4.1. Actif apporté

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

ACTIF CIRCULANT

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 17.726 euros
  (brut : 17.726 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 32.868 euros
  (brut : 32.868 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 50.594 euros

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

6.4.2. Passif pris en charge

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

- Provisions pour risques
  figurant au bilan pour un montant net de 12.000 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 35.402 euros

- Autres dettes
  figurant au bilan pour un montant net de 2.192 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 49.594 euros

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

6.4.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 50.594 euros

Et le passif pris en charge à : (49.594) euros

**L'actif net comptable apporté par la SCI LES TROIS NOBEL représente une valeur de : 1.000 euros**

**6.5. Désignation des apports de la SCI DOMAINE IRATZE**

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

6.5.1. Actif apporté

L'actif de la SCI DOMAINE IRATZE dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
  figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
  (brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 11.723 euros
  (brut : 11.723 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 14.454 euros
  (brut : 14.454 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 26.187 euros

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

6.5.2. Passif pris en charge

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

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 24.440 euros

- Autres dettes
  figurant au bilan pour un montant net de 747 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 25.187 euros

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

6.5.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 26.187 euros

Et le passif pris en charge à : (25.187) euros

**L'actif net comptable apporté par la SCI DOMAINE IRATZE représente une valeur de : 1.000 euros**

**6.6. Désignation des apports de la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE**

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

6.6.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
  figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
  (brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 47.890 euros
  (brut : 47.890 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 66.195 euros
  (brut : 66.195 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 114.095 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE.

6.6.2. Passif pris en charge

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

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 113.095 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 113.095 euros

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

6.6.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 114.095 euros

Et le passif pris en charge à : (113.095) euros

**L'actif net comptable apporté**
**par la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE**
**représente une valeur de : 1.000 euros**

**6.7. Désignation des apports de la SCI LE PARC DE SOFIA**

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

6.7.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LE PARC DE SOFIA dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
  figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
  (brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 9.785 euros
  (brut : 9.785 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 763 euros
  (brut : 763 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 10.558 euros

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

6.7.2. Passif pris en charge

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

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 9.558 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 9.558 euros

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

6.7.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 10.558 euros

Et le passif pris en charge à : (9.558) euros

**L'actif net comptable apporté par la SCI LE PARC DE SOFIA représente une valeur de : 1.000 euros**

## 6.8. Désignation des apports de la SCI FERDINAND DE LESSEPS

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

### 6.8.1. Actif apporté

L'actif de la SCI FERDINAND DE LESSEPS dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
  figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
  (brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- Créances clients
  figurant au bilan pour un montant net de 19.950 euros
  (brut : 19.950 euros ; provision : 0 euro)

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 43.549 euros
  (brut : 43.549 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 62.776 euros
  (brut : 62.776 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 126.286 euros

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

### 6.8.2. Passif pris en charge

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

- Provisions pour risques
  figurant au bilan pour un montant net de 50.000 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 62.969 euros

- Dettes fiscales et sociales
  figurant au bilan pour un montant net de 3.269 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 116.238 euros

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

6.8.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 126.286 euros

Et le passif pris en charge à : (116.238) euros

**L'actif net comptable apporté par la SCI FERDINAND DE LESSEPS représente une valeur de : 10.047 euros**

**6.9. Désignation des apports de la SCI LE HAMEAU DES PINS**

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

6.9.1. Actif apporté

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

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
  figurant au bilan pour un montant net de 10 euros
  (brut : 10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de biens
  figurant au bilan pour un montant net de 27.153 euros
  (brut : 86.010 euros ; provision : 58.857 euro)

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 111.225 euros
  (brut : 111.225 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 138.388 euros

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

6.9.2. Passif pris en charge

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

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits
  figurant au bilan pour un montant net de 4.209 euros

- Emprunts et dettes financières divers
  figurant au bilan pour un montant net de 120.550 euros

- Dettes fiscales et sociales
  figurant au bilan pour un montant net de 12.629 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 137.388 euros

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

6.9.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 138.388 euros

Et le passif pris en charge à : (137.388) euros

**L'actif net comptable apporté**
**par la SCI LE HAMEAU DES PINS**
**représente une valeur de : 1.000 euros**

## 6.10. Désignation des apports de la SNC DOMAINE IGUZKIRAT

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

6.10.1. Actif apporté

L'actif de la SNC DOMAINE IGUZKIRAT dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Autres créances
  figurant au bilan pour un montant net de 12.367 euros
  (brut : 12.367 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 241.644 euros
  (brut : 241.644 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 254.011 euros

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

6.10.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SNC DOMAINE IGUZKIRAT qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants, après prise en compte de l'affectation du résultat de cet exercice conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'assemblée générale de la SNC DOMAINE IGUZKIRAT du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes financières divers
  figurant au bilan pour un montant net de 188.188 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 64.823 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 253.011 euros

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

6.10.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 254.011 euros

Et le passif pris en charge à : (253.011) euros

**L'actif net comptable apporté par la SNC DOMAINE IGUZKIRAT représente une valeur de : 1.000 euros**

### 6.11. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ — 1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI RESIDENCE D'ALBARADE — 1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS — 1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LES TROIS NOBEL — 1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI DOMAINE IRATZE — 1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE — 1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LE PARC DE SOFIA — 1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI FERDINAND DE LESSEPS — 10.047 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LE HAMEAU DES PINS — 1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SNC DOMAINE IGUZKIRAT — 1.000 euros

- **Total des apports des Sociétés Absorbées — 19.047 euros**

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

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

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

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

## ARTICLE 8 : BONI ET MALI DE FUSION

Pour la SCI FERDINAND DE LESSEPS, la différence entre (i) la valeur de l'actif net apporté par cette société (soit 10.047 euros) et (ii) la valeur comptable des 1.000 parts de cette société inscrite dans les livres de la Société Absorbante (soit 1.000 euros), constituera le montant du boni de fusion, soit 9.047 euros.

Pour la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ, la SCI RESIDENCE D'ALBARADE, la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS, la SCI LES TROIS NOBEL, la SCI DOMAINE IRATZE, la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE, la SCI LE PARC DE SOFIA, la SCI LE HAMEAU DES PINS et la SNC DOMAINE IGUZKIRAT, la valeur de l'actif net apporté par chacune de ces sociétés étant égale à la valeur comptable des parts de cette société inscrites dans les comptes de la Société Absorbante, la fusion-absorption de chacune de ces sociétés ne dégagera ni boni, ni mali de fusion.

## ARTICLE 9 : DISSOLUTION DES SOCIETES ABSORBEES

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

## ARTICLE 10 : PROPRIETE - JOUISSANCE

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

## ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

### 11.1. Charges et conditions principales

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

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

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

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

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

### 11.2. Autres charges et conditions

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

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

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

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

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

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

### 11.3. Engagements des Sociétés Absorbées

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

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

**B/** Chaque Société Absorbée s'oblige à fournir à la Société Absorbante, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions. Chaque Société Absorbée devra, notamment, à première réquisition de la Société Absorbante, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

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

## ARTICLE 12 : REALISATION DEFINITIVE DES FUSIONS - CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI RESIDENCE D'ALBARADE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LES TROIS NOBEL par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI DOMAINE IRATZE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LE PARC DE SOFIA par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI FERDINAND DE LESSEPS par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LE HAMEAU DES PINS par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SNC DOMAINE IGUZKIRAT par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation des fusions par l'associé unique d'ICADE CAPRI.

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 13 : DECLARATIONS DES SOCIETES ABSORBEES

Chaque Société Absorbée déclare pour ce qui la concerne :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire, et de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;

- qu'elle ne fait actuellement, et qu'elle n'est susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;

- qu'elle a obtenu toute les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés;

- que les créances et valeurs mobilières apportées, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ;

- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;

- que le matériel et les autres éléments de l'actif ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait avant la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;

- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation des Fusions, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

## ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES

### 14.1. Dispositions générales

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

### 14.2. Dispositions plus spécifiques

#### 14.2.1. Droits d'enregistrement

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

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

#### 14.2.2. Impôt sur les sociétés

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

En conséquence, ICADE CAPRI s'engage :

- à reprendre à son passif, les provisions dont l'imposition est différée chez les Sociétés Absorbées (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;

- à se substituer aux Sociétés Absorbées pour la réintégration des résultats dont l'imposition a été différée chez ces dernières (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;

- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;

- à réintégrer, par parts égales, dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées à l'article 210 A-3.d. du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculées d'après la valeur qui leur aura été attribuée lors de l'apport (article 210 A-3.d. du Code général des impôts) ;

- à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A-3.e. du Code général des impôts).

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

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

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

- joindre à ses déclarations de résultats l'état de suivi des plus-values prévu à l'article 54 septies I du Code général des impôts ;

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

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

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

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

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

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

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

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs des Sociétés Absorbées

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

## ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

### 15.1. Formalités

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

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

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

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

### 15.2. Désistement

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

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

### 15.3. Remise de titres

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

### 15.4. Frais

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

### 15.5. Election de domicile

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

### 15.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- à monsieur Antoine Fayet pour la Société Absorbante et à monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille pour les Sociétés Absorbées, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y a lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;

- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

Fait à Paris
Le 15 février 2007
En 24 exemplaires

## PAGE DE SIGNATURES

Pour la société ICADE CAPRI
Monsieur Antoine Fayet

Pour les sociétés
SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ
SCI RESIDENCE D'ALBARADE
SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS
SCI LES TROIS NOBEL
SCI DOMAINE IRATZE
SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE
SCI LE PARC DE SOFIA
SCI FERDINAND DE LESSEPS
SCI LE HAMEAU DES PINS
SNC DOMAINE IGUZKIRAT

[redacted]

ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille

parties, les
addition et sont seulement signées par le
à la dernière page. IMPACT R.C.
note substitution ou

**Annexe 4.a**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ**

**SCI LES HAUTS D'ILBARRITZ**

**70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX**

---

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006
# EN EUROS

**ICADE CAPRI**
**DIRECTION OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**

**- 100 LOGEMENTS -**

**BIDART**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 10 | | 10 | 10 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | **10** | | **10** | **10** |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 8 353 | | 8 353 | 6 453 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | 539 023 | | 539 023 | 533 021 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **547 376** | | **547 376** | **539 474** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **547 386** | | **547 386** | **539 484** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| ***RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)*** | **(21 199)** | **(15 097)** |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **(20 199)** | **(14 097)** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | 563 963 | 541 925 |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **563 963** | **541 925** |
| ***DETTES FINANCIERES*** | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| ***DETTES D'EXPLOITATION*** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 2 862 | 10 895 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| ***DETTES DIVERSES*** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 761 | 761 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **3 622** | **11 656** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **547 386** | **539 484** |

*Résultat de l'exercice en centimes* **-21 199,38**

*Total du bilan en centimes* **547 386,28**

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée<br>Production immobilisée<br>Subventions d'exploitation<br>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges<br>Autres produits | | | 541 925 | 2 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **541 925** | **2** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)<br>Variation de stock (marchandises)<br>Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)<br>Variation de stock (matières premières et approvisionnements)<br>Autres achats et charges externes<br>Impôts, taxes et versements assimilés<br>Salaires et traitements<br>Charges sociales | | | 10 965 | 13 311 |
| ***DOTATIONS D'EXPLOITATION***<br>Sur immobilisations : dotations aux amortissements<br>Sur immobilisations : dotations aux provisions<br>Sur actif circulant : dotations aux provisions<br>Pour risques et charges : dotations aux provisions | | | 563 963 | 3 813 |
| Autres charges | | | 0 | 0 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **574 928** | **17 124** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(33 003)** | **(17 122)** |
| ***OPERATIONS EN COMMUN***<br>Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| ***PRODUITS FINANCIERS***<br>Produits financiers de participations<br>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé<br>Autres intérêts et produits assimilés<br>Reprises sur provisions et transferts de charges<br>Différences positives de change<br>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | 11 804 | 2 805 |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | **11 804** | **2 805** |
| Dotations financières aux amortissements et provisions<br>Intérêts et charges assimilées<br>Différences négatives de change<br>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | **11 804** | **2 805** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | **(21 199)** | **(14 317)** |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | 780 |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | **780** |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | **(780)** |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>Impôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **553 729** | **2 807** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **574 928** | **17 904** |
| **BENEFICE OU PERTE** | **(21 199)** | **(15 097)** |

## NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux principes comptables résultant de la réglementation et notamment ceux énoncés dans le guide comptable professionnel des promoteurs constructeurs.

## ENGAGEMENT SPECIFIQUE

Lors des signatures des actes de vente, la SCI s'engage à rembourser intégralement les acquéreurs en cas d'aboutissement défavorable des procédures conduisant à ne pas pouvoir accéder à la Résidence ou à remettre en cause de façon définitive le permis
obtenu.

Cet engagement est garanti par une caution du C.D.E, devenu ENTENIAL, puis CREDIT FONCIER.

Au 31 décembre, 100 appartements sont vendus pour un montant de 9 632 768 euros.

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 8 353 | 8 353 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **8 353** | **8 353** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an.-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 2 862 | 2 862 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | 761 | 761 | | |
| Autres dettes | | | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **3 622** | **3 622** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

**Annexe 4.b**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI RESIDENCE D'ALBARADE**

# SCI RESIDENCE D'ALBARADE

# 70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX

---

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006


**ICADE CAPRI**
**CENTRE OUEST SUD OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**


**- 14 LOGEMENTS -**

**BIARRITZ**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | | | | |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 18 380 | | 18 380 | 17 775 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | 137 382 | | 137 382 | 142 524 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **155 762** | | **155 762** | **160 300** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **155 762** | | **155 762** | **160 300** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| ***RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)*** | | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **1 000** | **1 000** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| rovisions pour risques | 90 490 | 90 490 |
| rovisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **90 490** | **90 490** |
| ***ETTES FINANCIERES*** | | |
| mprunts obligataires convertibles | | |
| utres emprunts obligataires | | |
| mprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| ***DETTES D'EXPLOITATION*** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 63 444 | 67 982 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| ***DETTES DIVERSES*** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 828 | 828 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **64 272** | **68 810** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **155 762** | **160 300** |

*Résultat de l'exercice en centimes*

*Total du bilan en centimes* 155 761,90

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges | | | 90 490 | |
| Autres produits | | | 947 | 1 376 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **91 437** | **1 376** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane) | | | | |
| Variation de stock (marchandises) | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) | | | | |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements) | | | | |
| Autres achats et charges externes | | | 47 | 1 375 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 900 | |
| Salaires et traitements | | | | |
| Charges sociales | | | | |
| *DOTATIONS D'EXPLOITATION* | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux provisions | | | | |
| Sur actif circulant : dotations aux provisions | | | | |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions | | | 90 490 | |
| Autres charges | | | 0 | 0 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **91 437** | **1 376** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | | |
| *OPERATIONS EN COMMUN* | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| *PRODUITS FINANCIERS* | | | | |
| Produits financiers de participations | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | | | |
| Intérêts et charges assimilées | | | | |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | | |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | | |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>Impôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **91 437** | **1 376** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **91 437** | **1 376** |
| **BENEFICE OU PERTE** | | |

# NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux principes comptables résultant de la réglementation et notamment ceux énoncés dans le guide comptable professionnel des promoteurs constructeurs.

# PROVISIONS

| *Rubriques* | *Début d'exercice* | *Dotations* | *Reprises* | *Fin d'exercice* |
|---|---|---|---|---|
| Provisions gisements miniers, pétroliers<br>Provisions pour investissement<br>Provisions pour hausse des prix<br>Amortissements dérogatoires<br>Dont majorations exceptionnelles de 30 %<br>Implantations étrangères avant 01/01/92<br>Implantations étrangères après 01/01/92<br>Provisions pour prêts d'installation<br>Autres provisions réglementées | | | | |
| **PROVISIONS REGLEMENTEES** | | | | |
| Provisions pour litiges<br>Provisions pour garanties données aux clients<br>Provisions pour pertes sur marchés à terme<br>Provisions pour amendes et pénalités<br>Provisions pour pertes de change<br>Provisions pour pensions, obligations similaires<br>Provisions pour impôts<br>Provisions pour renouvellement immobilisations<br>Provisions pour grosses réparations<br>Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer<br>Autres provisions pour risques et charges | 90 490 | 90 490 | 90 490 | 90 490 |
| **PROVISIONS RISQUES ET CHARGES** | **90 490** | **90 490** | **90 490** | **90 490** |
| Provisions sur immobilisations incorporelles<br>Provisions sur immobilisations corporelles<br>Provisions sur titres mis en équivalence<br>Provisions sur titres de participation<br>Provisions sur autres immobilis. financières<br>Provisions sur stocks et en cours<br>Provisions sur comptes clients<br>Autres provisions pour dépréciation | | | | |
| **PROVISIONS POUR DEPRECIATION** | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **90 490** | **90 490** | **90 490** | **90 490** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dotations et reprises d'exploitation<br>Dotations et reprises financières<br>Dotations et reprises exceptionnelles | 90 490 | 90 490 | |
| Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice | | | |

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 18 380 | 18 380 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **18 380** | **18 380** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an.-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 63 444 | 63 444 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | 828 | 828 | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **64 272** | **64 272** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

# DETAIL DES CHARGES A PAYER

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHARGES A PAYER** | 45 666,27 |
| **DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH** | 45 666,27 |
| Fournisseurs Factures non | 45 666,27 |

| | |
|---|---|
| **TOTAL DES CHARGES A PAYER** | 45 666,27 |

**Annexe 4.c**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS**

**SCI LES FLORIANES DES CHARTRONS**

**70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX**

---

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

**ICADE CAPRI**
**CENTRE OUEST SUD OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**

**52 LOGEMENTS**

**BORDEAUX**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | | | | |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 7 614 | | 7 614 | 7 614 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | 12 534 | | 12 534 | 23 634 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **20 148** | | **20 148** | **31 248** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **20 148** | | **20 148** | **31 248** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| ***RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)*** | **(31 128)** | **(11 998)** |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **(30 128)** | **(10 998)** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | 18 700 | 10 311 |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **18 700** | **10 311** |
| ***DETTES FINANCIERES*** | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| ***DETTES D'EXPLOITATION*** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 29 004 | 29 363 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| ***DETTES DIVERSES*** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 2 573 | 2 573 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **31 576** | **31 935** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **20 148** | **31 248** |

*Résultat de l'exercice en centimes* **-31 128,23**

*Total du bilan en centimes* **20 148,17**

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée<br>Production immobilisée<br>Subventions d'exploitation<br>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges<br>Autres produits | | | 10 311<br>0 | <br><br><br><br>1 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **10 311** | **1** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)<br>Variation de stock (marchandises)<br>Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)<br>Variation de stock (matières premières et approvisionnements)<br>Autres achats et charges externes<br>Impôts, taxes et versements assimilés<br>Salaires et traitements<br>Charges sociales | | | <br><br><br><br>281 | <br><br><br><br>1 687 |
| *DOTATIONS D'EXPLOITATION*<br>Sur immobilisations : dotations aux amortissements<br>Sur immobilisations : dotations aux provisions<br>Sur actif circulant : dotations aux provisions<br>Pour risques et charges : dotations aux provisions<br>Autres charges | | | <br><br><br><br>18 700 | <br><br><br><br>10 311<br>1 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **18 981** | **11 998** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(8 670)** | **(11 998)** |
| *OPERATIONS EN COMMUN*<br>Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| *PRODUITS FINANCIERS*<br>Produits financiers de participations<br>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé<br>Autres intérêts et produits assimilés<br>Reprises sur provisions et transferts de charges<br>Différences positives de change<br>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions<br>Intérêts et charges assimilées<br>Différences négatives de change<br>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | | |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | **(8 670)** | **(11 998)** |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | 22 458 | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | **22 458** | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | **(22 458)** | |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>Impôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **10 311** | **1** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **41 439** | **11 998** |
| **BENEFICE OU PERTE** | **(31 128)** | **(11 998)** |

# NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux principes comptables résultant de la réglementation et notamment ceux énoncés dans le guide comptable professionnel des promoteurs constructeurs.

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 7 614 | 7 614 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **7 614** | **7 614** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an.-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 29 004 | 29 004 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | 2 573 | 2 573 | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **31 576** | **31 576** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

# DETAIL DES CHARGES A PAYER

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHARGES A PAYER** | 31 252,18 |
| **DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH** | 28 679,61 |
| Fournisseurs Factures non | 28 679,61 |
| **AUTRES DETTES** | 2 572,57 |
| Charges O payer. | 2 572,57 |
| **TOTAL DES CHARGES A PAYER** | 31 252,18 |

**Annexe 4.d**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI LES TROIS NOBEL**

**SCI LES TROIS NOBEL**

**70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX**

---

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

**ICADE CAPRI**
**CENTRE OUEST SUD OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**

**- 50 LOGEMENTS -**

**TALENCE**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | | | | |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 5 319 | | 5 319 | 5 312 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | 32 868 | | 32 868 | 33 282 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **38 187** | | **38 187** | **38 594** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **38 187** | | **38 187** | **38 594** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| ***RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)*** | **(12 407)** | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **(11 407)** | **1 000** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| ovisions pour risques | 12 000 | |
| ovisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **12 000** | |
| ***ETTES FINANCIERES*** | | |
| nprunts obligataires convertibles | | |
| utres emprunts obligataires | | |
| nprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| mprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| ***DETTES D'EXPLOITATION*** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 35 402 | 35 402 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| ***DETTES DIVERSES*** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 2 192 | 2 192 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **37 594** | **37 594** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **38 187** | **38 594** |

*Résultat de l'exercice en centimes* **-12 406,93**

*Total du bilan en centimes* **38 186,92**

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée<br>Production immobilisée<br>Subventions d'exploitation<br>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges<br>Autres produits | | | | 2 454 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | | **2 454** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)<br>Variation de stock (marchandises)<br>Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)<br>Variation de stock (matières premières et approvisionnements)<br>[illegible]utres achats et charges externes<br>[illegible]mpôts, taxes et versements assimilés<br>[illegible]alaires et traitements<br>[illegible]harges sociales<br>*[illegible]OTATIONS D'EXPLOITATION*<br>[illegible]ur immobilisations : dotations aux amortissements<br>[illegible]ur immobilisations : dotations aux provisions<br>[illegible]r actif circulant : dotations aux provisions<br>[illegible]our risques et charges : dotations aux provisions<br>[illegible]utres charges | | | 407<br><br><br><br>12 000<br>0 | 2 453<br><br><br><br><br>0 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **12 407** | **2 454** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(12 407)** | |
| *OPERATIONS EN COMMUN*<br>Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré<br>*PRODUITS FINANCIERS*<br>Produits financiers de participations<br>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé<br>Autres intérêts et produits assimilés<br>Reprises sur provisions et transferts de charges<br>Différences positives de change<br>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions<br>Intérêts et charges assimilées<br>Différences négatives de change<br>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | | |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | **(12 407)** | |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | |
| [redacted]rticipation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>[redacted]pôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | | 2 454 |
| **TOTAL DES CHARGES** | 12 407 | 2 454 |
| **BENEFICE OU PERTE** | (12 407) | |

# NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux principes comptables résultant de la réglementation et notamment ceux énoncés dans le guide comptable professionnel des promoteurs constructeurs.

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 5 191 | 5 191 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | 128 | 128 | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **5 319** | **5 319** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an,-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 35 402 | 35 402 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | 2 192 | 2 192 | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **37 594** | **37 594** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

# DETAIL DES CHARGES A PAYER

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHARGES A PAYER** | 29 534,44 |
| **DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH** | 27 342,26 |
| Fournisseurs Factures non | 27 342,26 |
| **AUTRES DETTES** | 2 192,18 |
| Charges O payer. | 2 192,18 |

| | |
|---|---|
| **TOTAL DES CHARGES A PAYER** | 29 534,44 |

ENGAGEMENTS HORS BILAN

**Annexe 4.e**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI DOMAINE IRATZE**

**SCI DOMAINE IRATZE**

**70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX**

---

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

**ICADE CAPRI**
**CENTRE OUEST SUD OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**

**- 49 LOGEMENTS -**

**BAYONNE**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 10 | | 10 | 10 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | **10** | | **10** | **10** |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 11 723 | | 11 723 | 11 094 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | 14 454 | | 14 454 | 10 152 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **26 177** | | **26 177** | **21 246** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **26 187** | | **26 187** | **21 256** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| *RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)* | | (6 148) |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **1 000** | **(5 148)** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | |
| *DETTES FINANCIERES* | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| *DETTES D'EXPLOITATION* | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 24 440 | 25 656 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| *DETTES DIVERSES* | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 747 | 747 |
| *COMPTES DE REGULARISATION* | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **25 187** | **26 403** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **26 187** | **21 256** |

*Résultat de l'exercice en centimes*

*Total du bilan en centimes* 26 186,70

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée<br>Production immobilisée<br>Subventions d'exploitation<br>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges<br>Autres produits | | | 824 | 14 624 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **824** | **14 624** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)<br>Variation de stock (marchandises)<br>Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)<br>Variation de stock (matières premières et approvisionnements)<br>[illegible]utres achats et charges externes<br>[illegible]mpôts, taxes et versements assimilés<br>[illegible]alaires et traitements<br>[illegible]harges sociales | | | 633<br>917 | 1 329 |
| ***[illegible]OTATIONS D'EXPLOITATION***<br>[illegible]ur immobilisations : dotations aux amortissements<br>[illegible]ur immobilisations : dotations aux provisions<br>[illegible]r actif circulant : dotations aux provisions<br>[illegible]ur risques et charges : dotations aux provisions<br>[illegible]utres charges | | | 0 | 1 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **1 550** | **1 331** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(726)** | **13 294** |
| ***OPERATIONS EN COMMUN***<br>Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| ***PRODUITS FINANCIERS***<br>Produits financiers de participations<br>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé<br>Autres intérêts et produits assimilés<br>Reprises sur provisions et transferts de charges<br>Différences positives de change<br>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | 726 | 544 |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | **726** | **544** |
| Dotations financières aux amortissements et provisions<br>Intérêts et charges assimilées<br>Différences négatives de change<br>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | **726** | **544** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | | **13 837** |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | 992 |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | **992** |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | 20 977 |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | **20 977** |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | **(19 985)** |
| articipation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>npôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **1 550** | **16 160** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **1 550** | **22 308** |
| **BENEFICE OU PERTE** | | **(6 148)** |

# NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis selon la méthode de l'avancement imposée par les normes internationales et préconisée par le Conseil National de la Comptabilité dans son avis 99-10.

Cette méthode consiste à comptabiliser la marge d'une opération immobilière au fur et à mesure du déroulement de l'opération, et donc à appréhender le chiffre d'affaires et la marge de l'opération dès la vente notariée au prorata de l'avancement.

Principes retenus :

- Le taux d'avancement des travaux est mesuré sur les coûts de construction.
Le taux d'avancement comptable est le taux d'avancement des travaux multiplié par le taux de vente.

- Les honoraires de gestion, les honoraires et frais de commercialisation constituent des charges de période.

- Antérieurement à la DAT, les charges et les produits financiers sont considérés comme des éléments du prix de revient.

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 11 723 | 11 723 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **11 723** | **11 723** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an,-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 24 440 | 24 440 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | 747 | 747 | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **25 187** | **25 187** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

# DETAIL DES COMPTES DE PRODUITS

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION** | 824,33 |
| **AUTRES PRODUITS** | 824,33 |
| Produits divers de gestio | 824,33 |
| **PRODUITS FINANCIERS** | 725,92 |
| **AUTRES INTERETS & PROD ASSIMILES** | 725,92 |
| Autres produits financier | 725,92 |
| **TOTAL DES COMPTES DE PRODUITS** | 1 550,25 |

# DETAIL DES COMPTES DE CHARGES

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES** | 633,21 |
| **REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES** | 44,77 |
| Frais d'actes et de conte | 44,77 |
| **SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES** | 261,54 |
| Autres frais et commissio | 261,54 |
| **DIVERS** | 326,90 |
| Frais de gestion GIE CAPR | 326,90 |
| **IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES** | 917,00 |
| **AUTRES IMPOTS ET TAXES** | 917,00 |
| Taxe professionnelle. | 917,00 |
| **AUTRES CHARGES** | 0,04 |
| **CHARGES DIV DE GESTION COURANTE** | 0,04 |
| Charges diverses de gesti | 0,04 |
| **TOTAL DES COMPTES DE CHARGES** | 1 550,25 |

# DETAIL DES CHARGES A PAYER

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHARGES A PAYER** | 12 173,62 |
| **DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH** | 11 426,65 |
| Fournisseurs Factures non | 11 426,65 |
| **AUTRES DETTES** | 746,97 |
| Charges O payer. | 746,97 |

| | |
|---|---|
| **TOTAL DES CHARGES A PAYER** | 12 173,62 |

**Annexe 4.f**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE**

**SCI LES JARDINS DE L'ARGONNE**

**70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX**

---

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

**ICADE CAPRI**
**CENTRE OUEST SUD OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**

**- 98 LOGEMENTS -**

**BORDEAUX**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 10 | | 10 | 10 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | **10** | | **10** | **10** |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 47 890 | | 47 890 | 47 444 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | 66 195 | | 66 195 | 143 211 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **114 085** | | **114 085** | **190 656** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **114 095** | | **114 095** | **190 666** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| ***RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)*** | | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **1 000** | **1 000** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | |
| ***DETTES FINANCIERES*** | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| ***DETTES D'EXPLOITATION*** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 113 095 | 189 666 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| ***DETTES DIVERSES*** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **113 095** | **189 666** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **114 095** | **190 666** |

*Résultat de l'exercice en centimes*

*Total du bilan en centimes* 114 094,82

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée<br>Production immobilisée<br>Subventions d'exploitation<br>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges<br>Autres produits | | | 88 | 13 929<br><br><br>1 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **88** | **13 930** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)<br>Variation de stock (marchandises)<br>Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)<br>Variation de stock (matières premières et approvisionnements)<br>Autres achats et charges externes<br>Impôts, taxes et versements assimilés<br>Salaires et traitements<br>Charges sociales<br>***DOTATIONS D'EXPLOITATION***<br>Sur immobilisations : dotations aux amortissements<br>Sur immobilisations : dotations aux provisions<br>Sur actif circulant : dotations aux provisions<br>Pour risques et charges : dotations aux provisions<br>Autres charges | | | 946<br>1 523<br><br><br><br><br><br><br><br><br>1 238 | 5 533<br>6 523<br><br><br><br><br><br><br><br><br>7 588 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **3 707** | **19 644** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(3 620)** | **(5 714)** |
| ***OPERATIONS EN COMMUN***<br>Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré<br>***PRODUITS FINANCIERS***<br>Produits financiers de participations<br>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé<br>Autres intérêts et produits assimilés<br>Reprises sur provisions et transferts de charges<br>Différences positives de change<br>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | <br><br><br><br><br><br><br>3 620 | <br><br><br><br><br><br><br>5 714 |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | **3 620** | **5 714** |
| Dotations financières aux amortissements et provisions<br>Intérêts et charges assimilées<br>Différences négatives de change<br>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | **3 620** | **5 714** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | | |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | |
| [illegible]rticipation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>[illegible]pôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **3 707** | **19 644** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **3 707** | **19 644** |
| **BENEFICE OU PERTE** | | |

# NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis selon la méthode de l'avancement imposée par les normes internationales et préconisée par le Conseil National de la Comptabilité dans son avis 99-10.

Cette méthode consiste à comptabiliser la marge d'une opération immobilière au fur et à mesure du déroulement de l'opération, et donc à appréhender le chiffre d'affaires et la marge de l'opération dès la vente notariée au prorata de l'avancement.

Principes retenus :

- Le taux d'avancement des travaux est mesuré sur les coûts de construction.
Le taux d'avancement comptable est le taux d'avancement des travaux multiplié par le taux de vente.

- Les honoraires de gestion, les honoraires et frais de commercialisation constituent des charges de période.

- Antérieurement à la DAT, les charges et les produits financiers sont considérés comme des éléments du prix de revient.

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 47 890 | 47 890 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **47 890** | **47 890** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an.-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 113 095 | 113 095 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | | | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **113 095** | **113 095** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

# DETAIL DES COMPTES DE PRODUITS

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION** | 87,56 |
| **AUTRES PRODUITS** | 87,56 |
| Produits divers de gestio | 87,56 |
| **PRODUITS FINANCIERS** | 3 619,50 |
| **AUTRES INTERETS & PROD ASSIMILES** | 3 619,50 |
| Autres produits financier | 3 619,50 |
| **TOTAL DES COMPTES DE PRODUITS** | 3 707,06 |

# DETAIL DES COMPTES DE CHARGES

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES** | 946,27 |
| **REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES** | 357,83 |
| Frais d'actes et de conte | 357,83 |
| **SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES** | 261,54 |
| Autres frais et commissio | 261,54 |
| **DIVERS** | 326,90 |
| Frais de gestion GIE CAPR | 326,90 |
| **IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES** | 1 523,00 |
| **AUTRES IMPOTS ET TAXES** | 1 523,00 |
| Taxe professionnelle. | 1 148,00 |
| Droits d'enregistrement e | 375,00 |
| **AUTRES CHARGES** | 1 237,79 |
| **CHARGES DIV DE GESTION COURANTE** | 1 237,79 |
| Charges diverses de gesti | 1 237,79 |
| **TOTAL DES COMPTES DE CHARGES** | 3 707,06 |

# DETAIL DES CHARGES A PAYER

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHARGES A PAYER** | 50 874,35 |
| **DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH** | 50 874,35 |
| Fournisseurs Factures non | 50 874,35 |

| | |
|---|---|
| **TOTAL DES CHARGES A PAYER** | 50 874,35 |

**Annexe 4.g**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI LE PARC DE SOFIA**

# SCI LE PARC DE SOFIA

## 70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX

---

## ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

**ICADE CAPRI**
**CENTRE OUEST SUD OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**

**- 21 LOGEMENTS -**

**ANGLET**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 10 | | 10 | 10 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | **10** | | **10** | **10** |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 9 785 | | 9 785 | 9 828 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | 763 | | 763 | 15 005 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **10 548** | | **10 548** | **24 833** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **10 558** | | **10 558** | **24 843** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| *RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)* | | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **1 000** | **1 000** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | |
| *DETTES FINANCIERES* | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| *DETTES D'EXPLOITATION* | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 9 558 | 23 843 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| *DETTES DIVERSES* | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| *COMPTES DE REGULARISATION* | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **9 558** | **23 843** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **10 558** | **24 843** |

*Résultat de l'exercice en centimes*

*Total du bilan en centimes* 10 557,82

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée<br>Production immobilisée<br>Subventions d'exploitation<br>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges<br>Autres produits | | | 997 | 3 418 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **997** | **3 418** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)<br>Variation de stock (marchandises)<br>Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)<br>Variation de stock (matières premières et approvisionnements)<br>Autres achats et charges externes<br>Impôts, taxes et versements assimilés<br>Salaires et traitements<br>Charges sociales<br>***DOTATIONS D'EXPLOITATION***<br>Sur immobilisations : dotations aux amortissements<br>Sur immobilisations : dotations aux provisions<br>Sur actif circulant : dotations aux provisions<br>Pour risques et charges : dotations aux provisions<br>Autres charges | | | 633<br>814<br><br><br><br><br><br><br><br><br>1 | 4 575<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>54 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **1 448** | **4 628** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(451)** | **(1 210)** |
| ***OPERATIONS EN COMMUN***<br>Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré<br>***PRODUITS FINANCIERS***<br>Produits financiers de participations<br>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé<br>Autres intérêts et produits assimilés<br>Reprises sur provisions et transferts de charges<br>Différences positives de change<br>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | <br><br><br><br><br><br><br><br>451 | <br><br><br><br><br><br><br><br>1 210 |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | **451** | **1 210** |
| Dotations financières aux amortissements et provisions<br>Intérêts et charges assimilées<br>Différences négatives de change<br>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | **451** | **1 210** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | | |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | |
| articipation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>npôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **1 448** | **4 628** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **1 448** | **4 628** |
| **BENEFICE OU PERTE** | | |

# NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis selon la méthode de l'avancement imposée par les normes internationales et préconisée par le Conseil National de la Comptabilité dans son avis 99-10.

Cette méthode consiste à comptabiliser la marge d'une opération immobilière au fur et à mesure du déroulement de l'opération, et donc à appréhender le chiffre d'affaires et la marge de l'opération dès la vente notariée au prorata de l'avancement.

Principes retenus :

- Le taux d'avancement des travaux est mesuré sur les coûts de construction.
Le taux d'avancement comptable est le taux d'avancement des travaux multiplié par le taux de vente.

- Les honoraires de gestion, les honoraires et frais de commercialisation constituent des charges de période.

- Antérieurement à la DAT, les charges et les produits financiers sont considérés comme des éléments du prix de revient.

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 9 785 | 9 785 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **9 785** | **9 785** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an,-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 9 558 | 9 558 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | | | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **9 558** | **9 558** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

# DETAIL DES COMPTES DE PRODUITS

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION** | 997,11 |
| **AUTRES PRODUITS** | 997,11 |
| Produits divers de gestio | 997,11 |
| **PRODUITS FINANCIERS** | 450,77 |
| **AUTRES INTERETS & PROD ASSIMILES** | 450,77 |
| Autres produits financier | 450,77 |
| **TOTAL DES COMPTES DE PRODUITS** | 1 447,88 |

# DETAIL DES COMPTES DE CHARGES

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES** | 633,21 |
| **REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES** | 44,77 |
| Frais d'actes et de conte | 44,77 |
| **SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES** | 261,54 |
| Autres frais et commissio | 261,54 |
| **DIVERS** | 326,90 |
| Frais de gestion GIE CAPR | 326,90 |
| **IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES** | 814,00 |
| **AUTRES IMPOTS ET TAXES** | 814,00 |
| Taxe professionnelle. | 814,00 |
| **AUTRES CHARGES** | 0,67 |
| **CHARGES DIV DE GESTION COURANTE** | 0,67 |
| Charges diverses de gesti | 0,67 |
| **TOTAL DES COMPTES DE CHARGES** | 1 447,88 |

# DETAIL DES CHARGES A PAYER

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHARGES A PAYER** | 6 028,96 |
| **DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH** | 6 028,96 |
| Fournisseurs Factures non | 6 028,96 |

| | |
|---|---|
| **TOTAL DES CHARGES A PAYER** | 6 028,96 |

**Annexe 4.h**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI FERDINAND DE LESSEPS**

**SCI FERDINAND DE LESSEPS**

**70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX**

---

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006


**ICADE CAPRI** **70 Cours de Verdun**
**CENTRE OUEST SUD OUEST** **33000 BORDEAUX**


**- 52 LOGEMENTS -**

**BAYONNE**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 10 | | 10 | 10 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | **10** | | **10** | **10** |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 19 950 | | 19 950 | 19 950 |
| Autres créances | 43 549 | | 43 549 | 59 522 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement<br>(dont actions propres : ) | 62 776 | | 62 776 | 467 671 |
| Disponibilités | | | | |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **126 276** | | **126 276** | **547 143** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **126 286** | | **126 286** | **547 153** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| ***RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)*** | **9 047** | **196 286** |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **10 047** | **197 286** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | 50 000 | 50 000 |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **50 000** | **50 000** |
| ***DETTES FINANCIERES*** | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| ***DETTES D'EXPLOITATION*** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 62 969 | 270 639 |
| Dettes fiscales et sociales | 3 269 | 29 228 |
| ***DETTES DIVERSES*** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **66 238** | **299 867** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **126 286** | **547 153** |

*Résultat de l'exercice en centimes* **9 047,07**

*Total du bilan en centimes* **126 285,55**

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises | | | | 2 439 843 |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | 6 287 | | 6 287 | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | **6 287** | | **6 287** | **2 439 843** |
| Production stockée | | | | (658 551) |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | 19 480 |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges | | | 50 000 | |
| Autres produits | | | 818 | 303 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **57 105** | **1 801 075** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane) | | | | |
| Variation de stock (marchandises) | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) | | | | 1 235 655 |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements) | | | | |
| Autres achats et charges externes | | | 3 294 | 327 489 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | | 336 |
| Salaires et traitements | | | | |
| Charges sociales | | | | |
| *DOTATIONS D'EXPLOITATION* | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux provisions | | | | |
| Sur actif circulant : dotations aux provisions | | | | |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions | | | 50 000 | 50 000 |
| Autres charges | | | 1 | 1 448 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **53 295** | **1 614 927** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **3 810** | **186 147** |
| *OPERATIONS EN COMMUN* | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| *PRODUITS FINANCIERS* | | | | |
| Produits financiers de participations | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | 5 237 | 9 550 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | **5 237** | **9 550** |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | | | |
| Intérêts et charges assimilées | | | | |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | **5 237** | **9 550** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | **9 047** | **195 697** |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | 589 |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | **589** |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | **589** |
| articipation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>mpôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **62 343** | **1 811 213** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **53 295** | **1 614 927** |
| **BENEFICE OU PERTE** | **9 047** | **196 286** |

**SCI FERDINAND DE LESSEPS**
**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS**
**Siège social : 70, cours de Verdun 33000 BORDEAUX**
**N° SIREN : 444 918 643**

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

## 1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### *1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- Le déroulement du chantier démarré le en décembre 2003 n'a pas présenté de difficulté au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2006.
- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté dans le tableau ci-dessous :

| (en K€) | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|---|---|
| Réservations | - | - |
| Ventes notaires | - | - |
| Livraisons | 7598 | 7 598 |

- Les livraisons ont été effectuées dans les délais définis contractuellement, en juin 2005.

### *1.2 AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Au cours de l'exercice 2005, un contentieux est né entre la société et un acquéreur qui conteste la surface vendue. Le risque a été provisionné en 2005, la provision a été maintenue en 2006.

# 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

## 2.1 *PRINCIPES*

### 2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux arrêtées à la clôture de l'exercice par rapport aux dépenses travaux prévisionnelles budgétées.
Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

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

### 2.1.3 Consolidation

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

## .2.2 *METHODES D'EVALUATION*

### 2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

### 2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

### 2.2.3 Créances

<u>Créances sur vente en l'état futur d'achèvement</u>
Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur acte de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.
Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non recouvrement apparaît.

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

### 2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

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

### 2.2.5 Produits constatés d'avance

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

## 3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

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

- - Autres produits : 6 K€
- - Produits sur lots livrés : Néant

### 3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Les frais financiers : Néant.

Les produits financiers s'élèvent à 5 K€ au 31/12/2006, soit une variation de -5 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier net s'élève à 5 K€.

### 3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

# 4 NOTES SUR LE BILAN

## *4.1 ACTIF*

### 4.1.1 Détail du stock

| VALEUR DES STOCKS | 31/12/2006 | 31/12/2005 | VARIATION |
|---|---|---|---|
| En cours de production de biens | - | - | - |
| En cours de production de services | | | |
| Produits intermédiaires et produits finis | | | |
| Stock marchand biens terrains | | | |
| **Total des stocks** | - | - | - |

### 4.1.2 Dépréciation des actifs

Néant

### 4.1.3 Créances

L'ensemble des créances est à échéance de moins d'un an.

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

| VALEUR DES CREANCES | 31/12/2006 | 31/12/2005 | Variation |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | - | - | - |
| **Total des créances de l'actif immobilisé** | - | - | - |
| Avances et acomptes sur commandes | | | - |
| Créances clients et comptes rattachés | 20 | 20 | - |
| Etat TVA et autres taxes à récupérer | 44 | 44 | - |
| Autres créances | - | 16 | - 16 |
| **Total des créances de l'actif circulant** | 64 | 80 | - 16 |
| Charges constatées d'avance | - | - | - |

## 4.2 *PASSIF*

### 4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1 000 parts :

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

### 4.2.2 Provisions pour risques et charges

| NATURE DES PROVISIONS | 01.01.2006 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice (utilisées) | Reprises de l'exercice (annulées) | 31.12.2006 |
|---|---|---|---|---|---|
| Provisions pour litiges, contentieux et aléas prévisibles | 50 | - | - | - | 50 |
| Pertes à terminaison sur programmes immobiliers | - | - | - | - | - |
| Autres provisions pour charges | - | - | - | - | - |
| **Total des provisions pour risques et charges** | **50** | - | - | - | **50** |
| *dont dotations et reprises d'exploitation :* | | - | - | - | |
| *dont dotations et reprises financières :* | | - | - | - | |
| *dont dotations et reprises exceptionnelles :* | | - | - | - | |

Au cours de l'exercice 2005 un contentieux est né relatif à la contestation par un acquéreur de la surface vendue. Ce litige concerne en tout 7 appartements duplex et nous avons provisionné au 31 décembre 2005 un risque de 50 K€.

### 4.2.3 Dettes

L'ensemble des dettes est à échéance à moins d'un an.

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

| ETAT DES DETTES | 31/12/2006 | 31/12/2005 | variation |
|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | - | - | - |
| Autres emprunts obligataires | - | - | - |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | - | - | - |
| Emprunts et dettes financières divers | | - | - |
| **Total des dettes financières** | - | - | - |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 63 | 271 | - 208 |
| Personnel et comptes rattachés | - | - | - |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | - | - | - |
| Etat et autres collectivités publiques | 3 | 29 | - 26 |
| Autres dettes d'exploitation | - | - | - |
| **Total des dettes d'exploitation** | **66** | **300** | **- 234** |
| Créditeurs divers | - | - | - |
| Autres dettes diverses | - | - | - |
| **Total des dettes diverses** | - | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | - | - |
| **Total général** | **66** | **300** | **- 234** |

# 5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

## *5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)*

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

| | Montant au 31/12/05 | Variation | Montant au 31/12/06 | Montant des engagements par périodes | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Moins d'1 an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
| Promesse synallagmatique vente terrain | - | - | - | - | - | - |
| Contrat de réservation | - | - | | - | - | - |
| Ventes VEFA | 20 | - | 20 | - | - | - |
| Dettes garanties par des sûretés réelles | | | | | | |
| Cautions | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 20 | - | 20 | - | | |

## *5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)*

| | Montant au 31/12/05 | Variation | Montant au 31/12/06 | Montant des engagements par périodes | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Moins d'1 an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
| Promesse synallagmatique vente terrain | - | - | | - | - | - |
| Ventes VEFA | 20 | - | 20 | - | - | - |
| Cautions | 160 | - 160 | - | - | - | - |
| TOTAL | 180 | - 160 | 20 | - | | |

# 6 AUTRES INFORMATIONS

## *6.1 SITUATION FISCALE*

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

## 6.2 *DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES*

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

## 6.3 *DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER*

| PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances) | MONTANT |
|---|---|
| Créances rattachées à des participations | - |
| Prêts et autres immobilisations financières | - |
| Créances clients et comptes rattachés | - |
| Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues) | 44 |
| Créances diverses | - |
| TOTAL | 44 |

| CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes) | MONTANT |
|---|---|
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | - |
| Emprunts et dettes financières diverses | - |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 63 |
| Dettes fiscales et sociales | 3 |
| Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir) | - |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | - |
| Autres dettes diverses | - |
| TOTAL | 66 |

## 6.4 *FILIALES ET PARTICIPATIONS*

Néant.

## 6.5 *EFFECTIF MOYEN*

La société n'emploie aucun salarié.

## 6.6 *EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE*

Néant.

**Annexe 4.i**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SCI LE HAMEAU DES PINS**

# SCI LE HAMEAU DES PINS

## 70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX

---

## ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006


**ICADE CAPRI**
**CENTRE OUEST SUD OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**

**BORDEAUX**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006 (12)* | *31/12/2005 (12)* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 10 | | 10 | 10 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | **10** | | **10** | **10** |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | 86 010 | 58 857 | 27 153 | 27 153 |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 105 166 | | 105 166 | 41 520 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | | | | 17 548 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **191 176** | **58 857** | **132 319** | **86 221** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **191 186** | **58 857** | **132 329** | **86 231** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006 (12)* | *31/12/2005 (12)* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| ***RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)*** | **(6 059)** | **(62 472)** |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **(5 059)** | **(61 472)** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | |
| ***DETTES FINANCIERES*** | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 4 209 | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | 120 550 | 120 550 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| ***DETTES D'EXPLOITATION*** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | |
| Dettes fiscales et sociales | 12 629 | 27 153 |
| ***DETTES DIVERSES*** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **137 388** | **147 703** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **132 329** | **86 231** |

*Résultat de l'exercice en centimes* **-6 058,74**

*Total du bilan en centimes* **132 328,99**

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006 (12)* | *31/12/2005 (12)* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée | | | 5 426 | 2 365 |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges | | | 53 431 | |
| Autres produits | | | 0 | 1 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **58 858** | **2 366** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane) | | | | |
| Variation de stock (marchandises) | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) | | | 5 426 | 2 365 |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements) | | | | |
| [illegible]utres achats et charges externes | | | 633 | 8 871 |
| [illegible]mpôts, taxes et versements assimilés | | | 197 | 192 |
| [illegible]alaires et traitements | | | | |
| [illegible]harges sociales | | | | |
| ***[illegible]OTATIONS D'EXPLOITATION*** | | | | |
| [illegible]ur immobilisations : dotations aux amortissements | | | | |
| [illegible]ur immobilisations : dotations aux provisions | | | | |
| [illegible]ur actif circulant : dotations aux provisions | | | 58 857 | 53 431 |
| [illegible]our risques et charges : dotations aux provisions | | | | |
| [illegible]utres charges | | | 0 | 0 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **65 114** | **64 859** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **(6 256)** | **(62 493)** |
| ***OPERATIONS EN COMMUN*** | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| ***PRODUITS FINANCIERS*** | | | | |
| Produits financiers de participations | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | 197 | 21 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | **197** | **21** |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | | | |
| Intérêts et charges assimilées | | | | |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | **197** | **21** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | **(6 059)** | **(62 472)** |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006 (12)* | *31/12/2005 (12)* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | |
| articipation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>npôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **59 055** | **2 387** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **65 114** | **64 859** |
| **BENEFICE OU PERTE** | **(6 059)** | **(62 472)** |

# NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis selon la méthode de l'avancement imposée par les normes internationales et préconisée par le Conseil National de la Comptabilité dans son avis 99-10.

Cette méthode consiste à comptabiliser la marge d'une opération immobilière au fur et à mesure du déroulement de l'opération, et donc à appréhender le chiffre d'affaires et la marge de l'opération dès la vente notariée au prorata de l'avancement.

Principes retenus :

- Le taux d'avancement des travaux est mesuré sur les coûts de construction. Le taux d'avancement comptable est le taux d'avancement des travaux multiplié par le taux de vente.

- Les honoraires de gestion, les honoraires et frais de commercialisation constituent des charges de période.

- Antérieurement à la DAT, les charges et les produits financiers sont considérés comme des éléments du prix de revient.

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 15 715 | 15 715 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | 75 525 | 75 525 | |
| Débiteurs divers | 13 926 | 13 926 | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **105 166** | **105 166** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an,-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | 4 209 | 4 209 | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | 120 550 | 120 550 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | 12 629 | 12 629 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | | | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **137 388** | **137 388** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | 120 550 |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | 75 525 |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

# DETAIL DES COMPTES DE PRODUITS

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION** | 58 857,65 |
| **PRODUCTION STOCKEE** | 5 426,29 |
| Variation des en-cours Pr | 5 426,29 |
| **REPRISES AMORT PROV TRANSF CHARGE** | 53 430,98 |
| Reprises sur provisions d | 53 430,98 |
| **AUTRES PRODUITS** | 0,38 |
| Produits divers de gestio | 0,38 |
| **PRODUITS FINANCIERS** | 197,44 |
| **AUTRES INTERETS & PROD ASSIMILES** | 197,44 |
| Autres produits financier | 197,44 |
| **TOTAL DES COMPTES DE PRODUITS** | 59 055,09 |

# DETAIL DES COMPTES DE CHARGES

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **ACHATS** | 5 426,29 |
| **ACHATS MATIERES PREM & APPROVIS.** | 5 426,29 |
| Variation des stocks | 5 426,29 |
| **AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES** | 633,23 |
| **REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES** | 44,77 |
| Frais d'actes et de conte | 44,77 |
| **SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES** | 261,54 |
| Autres frais et commissio | 261,54 |
| **DIVERS** | 326,92 |
| Frais de gestion GIE CAPR | 326,92 |
| **IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES** | 197,00 |
| **AUTRES IMPOTS ET TAXES** | 197,00 |
| Taxe professionnelle. | 197,00 |
| **DOTATIONS D'EXPLOITATION** | 58 857,27 |
| **PROVISIONS SUR ACTIF CIRCULANT** | 58 857,27 |
| Dotations aux provisions | 58 857,27 |
| **AUTRES CHARGES** | 0,04 |
| **CHARGES DIV DE GESTION COURANTE** | 0,04 |
| Charges diverses de gesti | 0,04 |
| **TOTAL DES COMPTES DE CHARGES** | 65 113,83 |

# DETAIL DES CHARGES A PAYER

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHARGES A PAYER** | 12 629,00 |
| **DETTES FISCALES ET SOCIALES** | 12 629,00 |
| Etat - Taxes à payer | 12 629,00 |
| **TOTAL DES CHARGES A PAYER** | 12 629,00 |

**Annexe 4.j**

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006**
**de la SNC DOMAINE IGUZKIRAT**

**SNC DOMAINE IGUZKIRAT**

**70 COURS DE VERDUN 33000 BORDEAUX**

---

# ETATS FINANCIERS AU 31/12/2006

**ICADE CAPRI**
**CENTRE OUEST SUD OUEST**

**70 Cours de Verdun**
**33000 BORDEAUX**

**- 59 LOGEMENTS -**

**ANGLET**

# BILAN ACTIF

| *Rubriques* | *Montant Brut* | *Amortissements* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS INCORPORELLES*** | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS CORPORELLES*** | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| ***IMMOBILISATIONS FINANCIERES*** | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | | | | |
| ***STOCKS ET EN-COURS*** | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| ***CREANCES*** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 12 367 | | 12 367 | 14 711 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| ***DIVERS*** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| (dont actions propres : ) | | | | |
| Disponibilités | 241 644 | | 241 644 | 47 897 |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **254 011** | | **254 011** | **62 608** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **254 011** | | **254 011** | **62 608** |

# BILAN PASSIF

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Capital social ou individuel ( dont versé : 1 000 ) | 1 000 | 1 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | |
| Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : ) | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours ) | | |
| Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes ) | | |
| Report à nouveau | | |
| ***RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)*** | **188 188** | **(191 967)** |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **189 188** | **(190 967)** |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Provisions pour risques | | 189 000 |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | **189 000** |
| ***DETTES FINANCIERES*** | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| ***DETTES D'EXPLOITATION*** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 64 823 | 64 575 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| ***DETTES DIVERSES*** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| ***COMPTES DE REGULARISATION*** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **64 823** | **64 575** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **254 011** | **62 608** |

*Résultat de l'exercice en centimes* **188 188,38**

*Total du bilan en centimes* 254 011,47

# COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| *Rubriques* | *France* | *Exportation* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|---|---|
| Ventes de marchandises<br>Production vendue de biens<br>Production vendue de services | | | | |
| **CHIFFRES D'AFFAIRES NETS** | | | | |
| Production stockée<br>Production immobilisée<br>Subventions d'exploitation<br>Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges<br>Autres produits | | | 189 000<br>481 | <br><br><br><br>1 |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | | **189 481** | **1** |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)<br>Variation de stock (marchandises)<br>Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)<br>Variation de stock (matières premières et approvisionnements)<br>Autres achats et charges externes<br>Impôts, taxes et versements assimilés<br>Salaires et traitements<br>Charges sociales | | | <br><br><br><br>110<br>1 182 | <br><br><br><br>2 408<br>432 |
| ***DOTATIONS D'EXPLOITATION***<br>Sur immobilisations : dotations aux amortissements<br>Sur immobilisations : dotations aux provisions<br>Sur actif circulant : dotations aux provisions<br>Pour risques et charges : dotations aux provisions<br>Autres charges | | | <br><br><br><br><br>0 | <br><br><br><br>189 000<br>129 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | | **1 292** | **191 969** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | | | **188 188** | **(191 967)** |
| ***OPERATIONS EN COMMUN***<br>Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré<br>***PRODUITS FINANCIERS***<br>Produits financiers de participations<br>Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé<br>Autres intérêts et produits assimilés<br>Reprises sur provisions et transferts de charges<br>Différences positives de change<br>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions<br>Intérêts et charges assimilées<br>Différences négatives de change<br>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | | | | |
| **RESULTAT FINANCIER** | | | | |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | | | **188 188** | **(191 967)** |

# COMPTE DE RESULTAT (suite)

| *Rubriques* | *31/12/2006* | *31/12/2005* |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion<br>Produits exceptionnels sur opérations en capital<br>Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion<br>Charges exceptionnelles sur opérations en capital<br>Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | | |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL** | | |
| rticipation des salariés aux résultats de l'entreprise<br>pôts sur les bénéfices | | |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **189 481** | **1** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **1 292** | **191 969** |
| **BENEFICE OU PERTE** | **188 188** | **(191 967)** |

# NOTE

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux principes comptables résultant de la réglementation et notamment ceux énoncés dans le guide comptable professionnel des promoteurs constructeurs.

# CREANCES ET DETTES

| *ETAT DES CREANCES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'un an* |
|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 12 367 | 12 367 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | | | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **12 367** | **12 367** | |

| | |
|---|---|
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | |
| Prêts et avances consentis aux associés | |

| *ETAT DES DETTES* | *Montant brut* | *1 an au plus* | *plus d'1 an.-5 ans* | *plus de 5 ans* |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 64 823 | 64 823 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | | | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **64 823** | **64 823** | | |

| | |
|---|---|
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | |

# DETAIL DES CHARGES A PAYER

| | 31/12/2006 |
|---|---|
| **CHARGES A PAYER** | 64 823,09 |
| **DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH** | 64 823,09 |
| Fournisseurs Factures non | 64 823,09 |

| | |
|---|---|
| **TOTAL DES CHARGES A PAYER** | 64 823,09 |