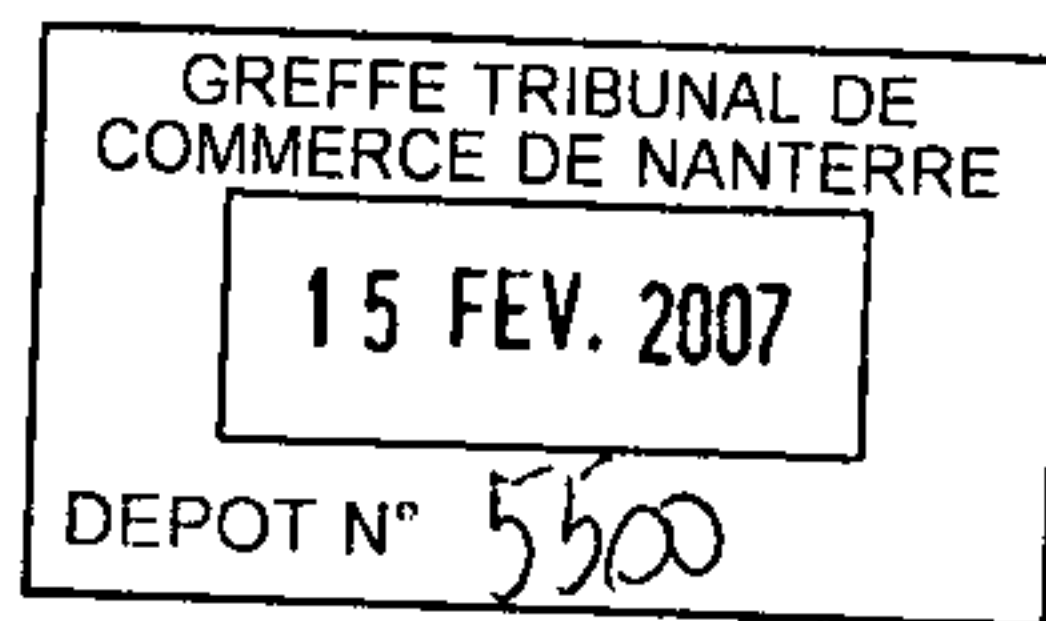




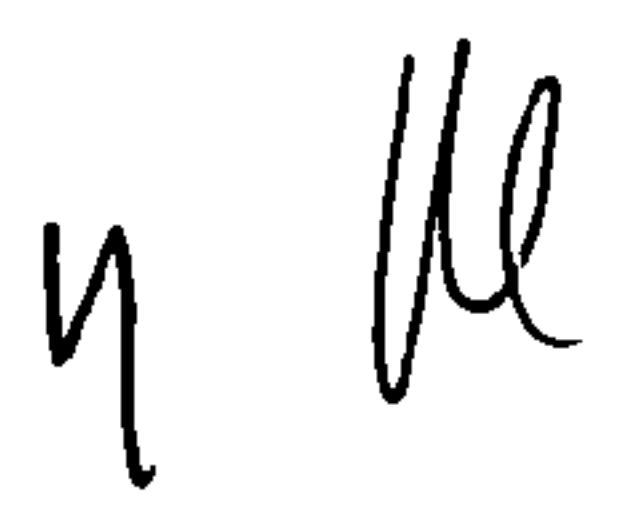
TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

**LA SCI GERLAND 136
LA SCI LE DOMAINE DE PAMPRE
LA SCI 646 AVENUE DES PLANTIER
LA SCI LYON RUE GENTON
LA SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE
LA SCI DIJON RUE DES VERRIERS
LA SCI DIJON PROVIDENCE
LA SNC VAL CENIS**

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 GERLAND 136**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 452 808 314 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI GERLAND 136** »,
DE DEUXIEME PART,

- **La société SCI LE DOMAINE DE PAMPRE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 484 115 407 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI LE DOMAINE DE PAMPRE** »,
DE TROISIEME PART,

- **La société SCI 646 AVENUE DES PLANTIERS**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 482 275 039 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI 646 AVENUE DES PLANTIERS** »,
DE QUATRIEME PART,

- **La société SCI LYON RUE GENTON**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 489 398 008 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI LYON RUE GENTON** »,
DE CINQUIEME PART,

- **La société SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 489 348 466 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE** »,
DE SIXIEME PART,

- **La société SCI DIJON RUE DES VERRIERS**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 490 706 033 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI DIJON RUE DES VERRIERS** »,
DE SEPTIEME PART,

- **La société SCI DIJON PROVIDENCE**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 490 657 285 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SCI DIJON PROVIDENCE** »,
DE HUITIEME PART,

- **La société SNC VAL CENIS**, société en nom collectif au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 450 582 556 RCS Lyon et représentée par son gérant, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **SNC VAL CENIS** »,
DE NEUVIEME PART.

La SCI GERLAND 136, la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE, la SCI 646 AVENUE DES PLANTIER, la SCI LYON RUE GENTON, la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE, la SCI DIJON RUE DES VERRIERS, la SCI DIJON PROVIDENCE et la SNC VAL CENIS, 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 GERLAND 136

La SCI GERLAND 136 est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un terrain à bâtir sis à Lyon 7^{ème} – 136, rue de Gerland d'une surface de 10a 30ca, actuellement cadastrée BW numéro 40,
- la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage de logements selon les possibilités résultant du permis de construire,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion, accessoirement la location, 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 GERLAND 136 a été constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf ans qui prendra fin le 25 mars 2103.

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

Le capital de la SCI GERLAND 136 s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

2.2. La SCI LE DOMAINE DE PAMPRE

La SCI LE DOMAINE DE PAMPRE est une société civile dont l'objet social est :

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

La SCI LE DOMAINE DE PAMPRE a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 13 septembre 2055.

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

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

2.3. La SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES

La SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis 646 Avenue des Plantiers – 06700 Saint Laurent du Var,

- la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage de logements, selon les possibilités résultant du permis de construire. Il a été supprimé la référence sur l'affectation au ¾ à l'habitation qui n'a plus d'intérêt,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion, la location, dès lors que celle-ci reste accessoire à la vente et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières, susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil, ou incompatibles avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de Sociétés Civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

La SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 9 mai 2055.

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

Le capital de la SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

2.4. La SCI LYON RUE GENTON

La SCI LYON RUE GENTON est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition sur la commune de Lyon 8^{ème} (Rhône) de tout bien immobilier, et plus spécialement un foncier sis 19 rue Genton, d'une superficie de 2.214 mètres carrés,
- la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage de logements selon les possibilités résultant du permis de construire,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion, accessoirement la location, et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- la participation de la société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social,
- 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 LYON RUE GENTON a été constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf ans qui prendra fin le 30 mars 2105.

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

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

2.5. La SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE

La SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition sur la commune de Lyon 8^{ème} (Rhône) de tout bien immobilier, et plus spécialement un foncier sis 17/25, avenue Paul Santy, avenue Général Frère d'une superficie de 5.565 mètres carrés,
- la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage de logements selon les possibilités résultant du permis de construire,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion, accessoirement la location, et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- la participation de la société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social,
- 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 PAUL SANTY / GENERAL FRERE a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 28 mars 2056.

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

Le capital de la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

2.6. La SCI DIJON RUE DES VERRIERS

La SCI DIJON RUE DES VERRIERS est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un terrain situé au sud de Dijon, à l'angle de la rue des Verriers et de la rue des Rotondes d'une superficie d'environ 16.000 mètres carrés pour une capacité SHON de 11.200 mètres carrés,

- la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage de logements selon les possibilités résultant du permis de construire,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion, accessoirement la location, et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- la participation de la société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées, pouvant se rattacher à l'objet social,
- 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 DIJON RUE DES VERRIERS a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 20 juin 2056.

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

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

2.7. La SCI DIJON PROVIDENCE

La SCI DIJON PROVIDENCE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un terrain situé au nord de Dijon, 101, rue de Talant, de la Congrégation de Sœurs de la Providence de Portieux ; il s'agit de la consultation qui a été lancée pour une capacité SHON de 6.700 mètres carrés,
- la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage de logements selon les possibilités résultant du permis de construire,
- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construits avant ou après leur achèvement,
- la gestion, accessoirement la location, et l'entretien des immeubles jusqu'à la cession de la dernière fraction,
- la participation de la société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées, pouvant se rattacher à l'objet social,

- 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 DIJON PROVIDENCE a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 15 juin 2056.

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

Le capital de la SCI DIJON PROVIDENCE 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 SNC VAL CENIS

La SNC VAL CENIS est une société en nom collectif dont l'objet social est :

- l'acquisition de biens et droits immobiliers sis à Lanslebourg, 73, ZAC des Sablons,
- l'étude et la réalisation d'un programme immobilier portant principalement sur la construction d'une résidence de tourisme de 176 appartements environ
- la revente des biens et droits immobiliers acquis,
- l'aménagement du terrain en vue de sa division par lots et la vente desdits lots,
- la vente en bloc ou par fractions, avant ou après leur achèvement, la location des biens construits en vue de leur vente,
- l'achat d'actions, de parts sociales de société, et toutes opérations intermédiaires pour l'achat, la souscription, la vente des biens susvisés,
- et accessoirement, toute activité civile nécessaire à l'accomplissement de cet objet social, comme l'achat de terrains, biens immobiliers, servitudes nécessaires pour l'opération de construction, leur aménagement, leur lotissement, et éventuellement la conclusion de contrats de location avant la vente des immeubles ou d'un bail à la construction,
- 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, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, groupements ou sociétés en participation.

La SNC VAL CENIS a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 30 octobre 2018.

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

Le capital de la SNC VAL CENIS s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées.

II – Liens entre les sociétés intéressées

1/ Liens en capital

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

2/ Dirigeants

ICADE CAPRI est le gérant de chacune des Sociétés Absorbées.

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

ARTICLE 1 : OBJET DES FUSIONS ENVISAGEES

En vue des fusions-absorptions de la SCI GERLAND 136, la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE, la SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES, la SCI LYON RUE GENTON, la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE, la SCI DIJON RUE DES VERRIERS, la SCI DIJON PROVIDENCE et la SNC VAL CENIS par ICADE CAPRI, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, chacune des Sociétés Absorbées apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si les fusions sont réalisées :

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

ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DES FUSIONS

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

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

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET DES FUSIONS

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

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

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

ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI GERLAND 136 figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE figurant en annexe 4.b ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES figurant en annexe 4.c ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LYON RUE GENTON figurant en annexe 4.d ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE figurant en annexe 4.e ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI DIJON RUE DES VERRIERS figurant en annexe 4.f ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI DIJON PROVIDENCE figurant en annexe 4.g ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SNC VAL CENIS figurant en annexe 4.h 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 GERLAND 136, la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE, la SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES, la SCI LYON RUE GENTON, la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE, la SCI DIJON RUE DES VERRIERS et la SCI DIJON PROVIDENCE ont été approuvés par les assemblées générales respectives de ces sociétés le 31 janvier 2007.

ARTICLE 5 : METHODE D'EVALUATION DES BIENS APPORTES

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

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

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

6.1. Désignation des apports de la SCI GERLAND 136

La SCI GERLAND 136 fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives ci-après fixées, à ICADE CAPRI qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se composait son actif à la date du 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.1.1. Actif apporté

L'actif de la SCI GERLAND 136 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 861.131 euros
(brut : 861.131 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 528.080 euros
(brut : 528.080 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	1.389.211 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 GERLAND 136.

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 GERLAND 136 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 SCI GERLAND 136 du 31 janvier 2007 :

- | | |
|---|---------------|
| - Emprunts et dettes financières divers
figurant au bilan pour un montant net de | 970.285 euros |
| - Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de | 390.026 euros |
| - Dettes fiscales et sociales
figurant au bilan pour un montant net de | 27.900 euros |

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	<u>1.388.211 euros</u>
--	------------------------

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 GERLAND 136.

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	1.389.211 euros
-------------------------------	-----------------

Et le passif pris en charge à :	(1.388.211) euros
---------------------------------	-------------------

L'actif net comptable apporté par la SCI GERLAND 136 représente une valeur de :	<u>1.000 euros</u>
---	--------------------

6.2. Désignation des apports de la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE

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

6.2.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE 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 DOMAINE DE PAMPRE du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Travaux en cours
figurant au bilan pour un montant net de 188.779,14 euros
(brut : 188.779,14 euros ; provision : 0 euro)
- Crédit TVA
figurant au bilan pour un montant net de 36.899,00 euros
(brut : 36.899,00 euros ; provision : 0 euro)
- Associés
figurant au bilan pour un montant net de 154.457,30 euros
(brut : 154.457,30 euros ; provision : 0 euro)
- Débiteurs divers
figurant au bilan pour un montant net de 10,00 euros
(brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro)
- Acomptes versés
figurant au bilan pour un montant net de 14.585,22 euros
(brut : 14.585,22 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE

394.730,66 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 DOMAINE DE PAMPRE.

6.2.2. Passif pris en charge

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

- Provision pour risque
figurant au bilan pour un montant net de 150.000,00 euros
- Emprunts bancaires
figurant au bilan pour un montant net de 239.630,66 euros
- Intérêts courus non échus
figurant au bilan pour un montant net de 4.100,00 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE

393.730,66 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 DOMAINE DE PAMPRE.

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 394.730,66 euros

Et le passif pris en charge à : (393.730,66) euros

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

1.000 euros

6.3. Désignation des apports de la SCI 646 AVENUE DES PLANTIER

La SCI 646 AVENUE DES PLANTIER fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives ci-après fixées, à ICADE CAPRI qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se composait son actif à la date du 1^{er} janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.3.1. Actif apporté

L'actif de la SCI 646 AVENUE DES PLANTIER 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 646 AVENUE DES PLANTIER du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Travaux en cours
figurant au bilan pour un montant net de 4.199.986,61 euros
(brut : 4.199.986,61 euros ; provision : 0 euro)
- Etat TVA
figurant au bilan pour un montant net de 784,00 euros
(brut : 784,00 euros ; provision : 0 euro)
- Crédit TVA
figurant au bilan pour un montant net de 91.685,00 euros
(brut : 91.685,00 euros ; provision : 0 euro)
- Associés
figurant au bilan pour un montant net de 91.915,15 euros
(brut : 91.915,15 euros ; provision : 0 euro)

- Débiteurs divers
figurant au bilan pour un montant net de 10,00 euros
(brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 4.384.380,76 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 646 AVENUE DES PLANTIERES.

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 646 AVENUE DES PLANTIERES qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Emprunts bancaires
figurant au bilan pour un montant net de 2.470.501,47 euros
- Intérêts courus non échus
figurant au bilan pour un montant net de 22.270,00 euros
- Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de 1.890.609,29 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 4.383.380,76 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 646 AVENUE DES PLANTIERES.

6.3.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 4.384.380,76 euros

Et le passif pris en charge à : (4.383.380,76) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES
représente une valeur de :**

1.000 euros

6.4. Désignation des apports de la SCI LYON RUE GENTON

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

6.4.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LYON RUE GENTON 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 LYON RUE GENTON du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Travaux en cours figurant au bilan pour un montant net de (brut : 72.611,35 euros ; provision : 0 euro)	72.611,35 euros
- Etat TVA figurant au bilan pour un montant net de (brut : 2.391,20 euros ; provision : 0 euro)	2.391,20 euros
- Crédit TVA figurant au bilan pour un montant net de (brut : 16.209,00 euros ; provision : 0 euro)	16.209,00 euros
- Associés figurant au bilan pour un montant net de (brut : 25.908,14 euros ; provision : 0 euro)	25.908,14 euros
- Débiteurs divers figurant au bilan pour un montant net de (brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro)	10,00 euros
SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	117.129,69 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 LYON RUE GENTON.

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 LYON RUE GENTON qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Emprunts bancaires figurant au bilan pour un montant net de	100.218,49 euros
- Intérêts courus non échus figurant au bilan pour un montant net de	1.320,00 euros

- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	14.591,20 euros
---	-----------------

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	116.129,69 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 LYON RUE GENTON.

6.4.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	117.129,69 euros
-------------------------------	------------------

Et le passif pris en charge à :	(116.129,69) euros
---------------------------------	--------------------

L'actif net comptable apporté par la SCI LYON RUE GENTON représente une valeur de :	1.000 euros
--	--------------------

6.5. Désignation des apports de la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE

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

6.5.1. Actif apporté

L'actif de la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE 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 PAUL SANTY / GENERAL FRERE du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Travaux en cours figurant au bilan pour un montant net de (brut : 515.508,07 euros ; provision : 0 euro)	515.508,07 euros
- Etat TVA figurant au bilan pour un montant net de (brut : 2.028,60 euros ; provision : 0 euro)	2.028,60 euros
- Crédit TVA figurant au bilan pour un montant net de (brut : 121.195,00 euros ; provision : 0 euro)	121.195,00 euros

- Associés figurant au bilan pour un montant net de (brut : 124.827,06 euros ; provision : 0 euro)	124.827,06 euros
- Débiteurs divers figurant au bilan pour un montant net de (brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro)	10,00 euros
SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	763.568,73 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 PAUL SANTY / GENERAL FRERE.

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 PAUL SANTY / GENERAL FRERE qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Emprunts bancaires figurant au bilan pour un montant net de	746.896,13 euros
- Intérêts courus non échus figurant au bilan pour un montant net de	1.500,00 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	14.172,60 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	762.568,73 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 PAUL SANTY / GENERAL FRERE.

6.5.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	763.568,73 euros
Et le passif pris en charge à :	(762.568,73) euros
L'actif net comptable apporté par la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE représente une valeur de :	1.000 euros

6.6. Désignation des apports de la SCI DIJON RUE DES VERRIERS

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

6.6.1. Actif apporté

L'actif de la SCI DIJON RUE DES VERRIERS 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 DIJON RUE DES VERRIERS du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- | | |
|--|------------------|
| - Travaux en cours
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 140.001,88 euros ; provision : 0 euro) | 140.001,88 euros |
| - Crédit TVA
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 27.318,00 euros ; provision : 0 euro) | 27.318,00 euros |
| - Associés
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 456,23 euros ; provision : 0 euro) | 456,23 euros |
| - Débiteurs divers
figurant au bilan pour un montant net de
(brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro) | 10,00 euros |

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE

167.786,11 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 DIJON RUE DES VERRIERS.

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 DIJON RUE DES VERRIERS qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- | | |
|--|------------------|
| - Emprunts bancaires
figurant au bilan pour un montant net de | 165.706,11 euros |
|--|------------------|

- Intérêts courus non échus
figurant au bilan pour un montant net de 1.080,00 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 166.786,11 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 DIJON RUE DES VERRIERS.

6.6.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 167.786,11 euros

Et le passif pris en charge à : (166.786,11) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SCI DIJON RUE DES VERRIERS
représente une valeur de : 1.000 euros**

6.7. Désignation des apports de la SCI DIJON PROVIDENCE

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

6.7.1. Actif apporté

L'actif de la SCI DIJON PROVIDENCE 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 DIJON PROVIDENCE du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF CIRCULANT

- Travaux en cours
figurant au bilan pour un montant net de 41.137,60 euros
(brut : 41.137,60 euros ; provision : 0 euro)
- Crédit TVA
figurant au bilan pour un montant net de 7.474,00 euros
(brut : 7.474,00 euros ; provision : 0 euro)
- Associés
figurant au bilan pour un montant net de 457,63 euros
(brut : 457,23 euros ; provision : 0 euro)

- Débiteurs divers
figurant au bilan pour un montant net de 10,00 euros
(brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 49.079,23 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 DIJON PROVIDENCE.

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 DIJON PROVIDENCE qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Emprunts bancaires
figurant au bilan pour un montant net de 47.259,23 euros
- Intérêts courus non échus
figurant au bilan pour un montant net de 820,00 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 48.079,23 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 DIJON PROVIDENCE.

6.7.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 49.079,23 euros

Et le passif pris en charge à : (48.079,23) euros

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

6.8. Désignation des apports de la SNC VAL CENIS

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

6.8.1. Actif apporté

L'actif de la SNC VAL CENIS 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 3.372.321 euros
(brut : 3.372.321 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 702.318 euros
(brut : 702.318 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE

4.074.639 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 VAL CENIS.

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 SNC VAL CENIS qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de 309.542 euros
- Autres dettes
figurant au bilan pour un montant net de 3.314.566 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE

3.624.108 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 VAL CENIS.

6.8.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 4.074.639 euros

Et le passif pris en charge à : (3.624.108) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SNC VAL CENIS
représente une valeur de :**

450.531 euros

6.9. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par la SCI GERLAND 136	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LYON RUE GENTON	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI DIJON RUE DES VERRIERS	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI DIJON PROVIDENCE	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SNC VAL CENIS	450.531 euros
- Total des apports des Sociétés Absorbées	457.531 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 SNC VAL CENIS, la différence entre (i) la valeur de l'actif net apporté par cette société (soit 450.531 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 449.531 euros.

Pour la SCI GERLAND 136, la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE, la SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES, la SCI LYON RUE GENTON, la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE, la SCI DIJON RUE DES VERRIERS et la SCI DIJON PROVIDENCE, 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 1^{er} janvier 2007.

ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

11.1. Charges et conditions principales

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

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

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

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

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

11.2. Autres charges et conditions

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

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

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

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

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

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 GERLAND 136 par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI 646 AVENUE DES PLANTIERES par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LYON RUE GENTON par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI DIJON RUE DES VERRIERS par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI DIJON PROVIDENCE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SNC VAL CENIS 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'associé 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 toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ;
- que les créances et valeurs mobilières apportées, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ;
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- que le matériel et les autres éléments de l'actif ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait avant la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation des Fusions, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES

14.1. Dispositions générales

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

14.2. Dispositions plus spécifiques

14.2.1. Droits d'enregistrement

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

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

14.2.2. Impôt sur les sociétés

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

En conséquence, ICADE CAPRI s'engage :

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

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

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

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

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

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

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

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

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

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

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

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs des Sociétés Absorbées

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

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. Formalités

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

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

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

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

15.2. Désistement

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

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

15.3. Remise de titres

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

15.4. Frais

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

15.5. Election de domicile

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

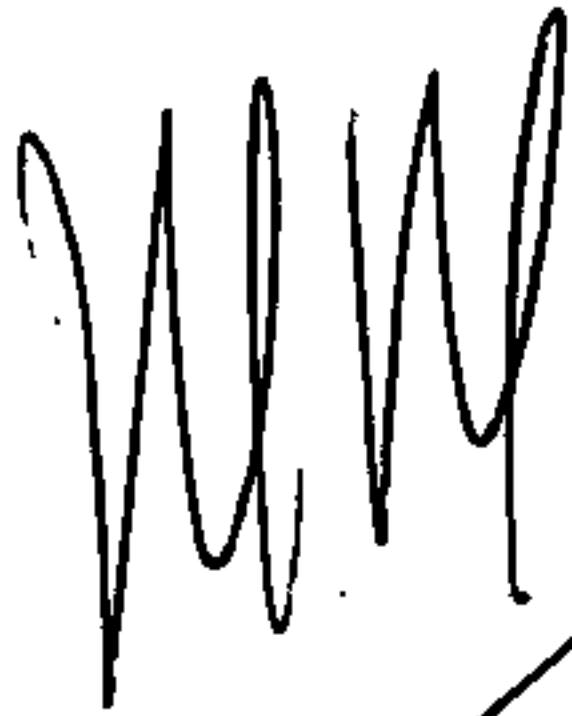
15.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

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

Fait à Paris
Le 15 février 2007
En 20 exemplaires

PAGE DE SIGNATURES



Pour la société ICADE CAPRI
Monsieur Antoine Fayet



Pour les sociétés
SCI GERLAND 136
SCI LE DOMAINE DE PAMPRE
SCI 646 AVENUE DES PLANTIER
SCI LYON RUE GENTON
SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE
SCI DIJON RUE DES VERRIERS
SCI DIJON PROVIDENCE
SNC VAL CENIS

ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille

...rties, les
...s par le
...C. empê-
...ou addi-
chant toute suscription ou addi-
tion et sont seulement signées à
la dernière page."

Annexe 4.a

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI GERLAND 136

Bilan actif

	Brut	Amortis. et provisions	Net au 31/12/2006	Net au 31/12/2005
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets	0	0	0	0
Fonds commercial				
Autres immo. incorp./Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Instal. techniques matériel et out.industriels				
Autres immo. corporelles	0	0	0	0
Immo. corp. en cours/Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	0		0	0
Autres titres immobilisés	0		0	0
Prêts	0		0	0
Autres immo. financières	0		0	0
Total	0	0	0	0
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières et approvisionnements				
En cours de production biens				911 406
En cours de production services				0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	0	0	0	3 549 825
Autres créances	861 131	0	861 131	80 704
Divers				
Avances et acomptes versés s/commandes	0		0	0
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	528 080		528 080	89 268
Total	1 389 211	0	1 389 211	4 631 203
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
Total				
Total actif	1 389 211	0	1 389 211	4 631 203

Bilan passif

S.C.I GERLAND 136

	Net au 31/12/2006	Net au 31/12/2005
Capitaux propres		
Capital social ou individuel	1 000	1 000
Prime d'émission, fusion, apport		
Ecart de réévaluation		
Réserves	0	0
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	970 285	18 883
Subvention d'investissements		
Provisions réglementées		
Total	971 285	19 883
Autres fonds propres		
Produit d'émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques	0	0
Provision pour charges	0	0
Total	0	0
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes établissements de crédit		
Emprunts		
Découverts, concours bancaires	0	278 000
Emprunts et dettes financières divers	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	390 026	573 025
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	27 900	778 126
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes		
Total	417 926	1 629 151
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0	2 982 169
Ecart de conversion passif	0	0
Total	0	2 982 169
Total passif	1 389 211	4 631 203

Compte de résultat

	Exercice du 01/01/06 au 31/12/06	%	Exercice du 01/01/05 au 31/12/05	%
Produits d'exploitation				
Chiffres d'affaires Net	3 495 145	100.00%	3 613 567	100.00%
Production stockée et immobilisée	1 533 438	42.44%	3 418 631	94.61%
Prix de revient des lots vendus	-2 444 844	-67.66%	-2 601 410	-71.99%
Reprise/Amortissement/Provision	0		0	
Autres produits	5 562	0.15%	4 583	0.13%
Total	2 589 301	71.65%	4 435 371	122.74%
Charges d'exploitation				
Achats et variation de stock neutre	1 533 438	42.44%	3 418 634	94.61%
Autres achats et charges externes	86 104	2.38%	997 410	27.60%
Impôts,taxes et versements assimilés	2 038	0.06%	443	0.01%
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Amortissements et provisions	0	0.00%	0	0.00%
Autres charges	206	0.01%	1	0.00%
Total	1 621 786	44.88%	4 416 488	122.22%
Résultat d'exploitation	967 515	26.77%	18 883	0.52%
Produits financiers	3 269		0	
Charges financières	499		0	
Résultat financier	2 770	0	0	0
Résultat courant avant impôts	970 285	27%	18 883	1%
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat exceptionnel	0	0%	0	0%
Participation des salariés aux résultats				
Impôt sur les bénéfices				
Résultat de l'exercice	970 285	27%	18 883	1%
	Bénéfice		Bénéfice	

SCI GERLAND 136
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : 103 Avenue de Saxe - 69003 LYON
N° SIREN : 452 808 314 00010

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'opération est en cours de commercialisation depuis le mois d'octobre 2004, l'ordre de service avait été donné en février 2005.
- 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	8 501	8 366
Ventes notaires	8 501	7 888
Livraisons	8 501	

- La livraison est intervenue en juin 2006.

1.2 AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

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

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

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006.
Aucun changement de méthode ou d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

- - Produits sur lots non livrés : 0 K€
- - Produits sur lots livrés : 3 495 K€

3.2 RESULTAT FINANCIER

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

Le résultat financier net s'élève à 3 K€.

3.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 ACTIF

4.1.1 Détail du stock

VALEUR DE STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
en cours de production de biens	0	911 406	-911 406
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	0	911 406	-911 406

4.1.2 Dépréciation des actifs

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

4.1.3 Créances

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	3 549 825	-	- 3 549 825
Etat TVA et autres taxes à récupérer	80 704	58 330	- 22 374
Autres créances	89 268	802 801	713 533
Total des créances de l'actif circulant	3 719 797	861 131	- 2 858 666
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	3 719 797	861 131	- 2 858 666

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

SCI GERLAND 136 Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

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

4.2.3 Dettes

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

SCI GERLAND 136
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	278 000	-	- 278 000
Total des dettes financières	278 000	-	- 278 000
Fournisseurs et comptes rattachés	573 025	390 026	- 182 999
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	778 126	27 900	- 750 226
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	1 351 151	417 926	- 933 225
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	2 982 169	-	-
Total général	4 611 320	417 926	- 1 211 225

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	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-	-	-
Contrat de réservation	478,00	- 478,00	0	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

SCI GERLAND 136
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

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

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	802 791	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	802 791	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	-
		Dettes diverses	-
CHARGES	-	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

SCI GERLAND 136
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	-
Créances diverses	-
TOTAL	-
CHARGES A PAYER (rattachés aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	330 482
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	330 482,0

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 4.b

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE DOMAINE DE PAMPRE

SCI LE DOMAINE DE PAMPRE

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006		P A S S I F	EXERCICE 2006	
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		NET	TOTAUX PARTIELS
ACTIF CIRCULANT			CAPITAL	1 000.00	1 000.00
STOCKS			REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
Travaux en cours			RESULTAT DE L EXERCICE	-2 703.39	-2 703.39
Logements achevés	188 779.14		PROVISION POUR RISQUE	150 000.00	150 000.00
CREANCES D EXPLOITATION			DETTES		
Créance clients	0.00		DETTES FINANCIERES		243 730.66
Etat TVA	0.00		Avances associés	0.00	
Credit TVA	36 899.00		Emprunts bancaires	239 630.66	
Associés	151 753.91		Intérêts courus non échus	4 100.00	
Débiteurs divers	10.00		AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
ACOMPTES VERSES	14 585.22		DETTES D EXPLOITATION		0.00
DISPONIBILITE	0.00		Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0.00	
			Etat TVA	0.00	
			Associés autres dettes	0.00	
CHARGES DIFFEREES	0.00		PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	392 027.27	0.00		392 027.27	392 027.27

BILAN RESUME ET COMPARE

ACTIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	118 424.80	188 779.14
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	37 577.46	203 248.13
DISPONIBILITES	0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	156 002.26	392 027.27

PASSIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	-150 753.91	-1 703.39
PROVISIONS SUR RISQUES	150 000.00	150 000.00
DETTES	156 756.17	243 730.66
PRODUITS COMPTABILISES D'AVANCE	0.00	0.00
	156 002.26	392 027.27

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		70 354.34	PRODUITS D EXPLOITATION		70 355.61
VARIATION DE STOCK	70 354.34		Ventes	0.00	
			Facturation TMA	0.00	
			Production stockée	70 354.34	
AUTRES CHARGES EXTERNES	2 164.52		Variation du stock	0.00	
		2 164.52	Autres produits	1.27	
IMPOTS ET TAXES	540.00	540.00			
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00	PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.14	0.14	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	2 703.39	2 703.39
	73 059.00	73 059.00		73 059.00	73 059.00

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	118 424.80	70 354.34
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	0.00	1.27
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	118 424.80	70 355.61
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	118 424.80	70 354.34
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	1 753.51	2 164.52
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	540.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVISIONS	150 000.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.40	0.14
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	270 178.71	73 059.00
RESULTAT D EXPLOITATION	-151 753.91	-2 703.39
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-151 753.91	-2 703.39
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	118 424.80	70 355.61
TOTAL DES CHARGES	270 178.71	73 059.00
RESULTAT	-151 753.91	-2 703.39

SCI LE DOMAINE DE PAMPRE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AV DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 48411540700013

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'ordre de service des travaux est prévu fin 2007, début 2008.
- La mise en commercialisation doit être lancée au printemps 2007.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

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

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

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006
Aucun changement de méthode ou d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

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

3.2 RESULTAT FINANCIER

Les frais financiers s'élèvent à 0 K€ au 31/12/2005, soit une variation de 0 K€ par rapport à l'exercice précédent ; ils se composent des éléments suivants :

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

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

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

3.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

SCI LE DOMAINE DE PAMPRE

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4 NOTES SUR LE BILAN**4.1 ACTIF****4.1.1 Détail du stock**

VALEUR DES STOCKS			31/12/2006	31/12/2005	VARIATION	
en cours de production de biens			188 779.14	118 424.80	70354.34	
en cours de production de services					0	
produits intermédiaires et produits finis					0	
stock marchand de biens terrains					0	
TOTAL DES STOCKS			188779.14	118424.8	70354.34	

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 4 K€.

4.1.2 Dépréciation des actifs

VALEUR DES DEPRECIATIONS	01/01/2005	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2005
Dépréciation des en cours de production de biens	-	-	-	-
Dépréciation stock marchand biens terrains	-	-	-	-
Dépréciation des produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Dépréciation des créances clients	-	-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Total des Dépréciations	-	-	-	-

4.1.3 Créances

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	1	151 754	- 151 753
Total des créances de l'actif immobilisé	1	151 754	- 151 753
Créances clients et comptes rattachés	14 078	14 585	- 507
Etat TVA et autres taxes à récupérer	23 498	36 899	- 13 401
Autres créances	-	10	- 10
Total des créances de l'actif circulant	37 576	51 494	- 13 918
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	37 577	203 248	- 165 671

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

NATURE DES PROVISIONS	01.01.2006	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice (utilisées)	Reprises de l'exercice (annulées)	31.12.2006
Provisions pour litiges, contentieux et aléas prévisibles	150 000	-	-	-	150 000
Pertes à terminaison sur programmes immobiliers	-	-	-	-	-
Autres provisions pour charges	-	-	-	-	-
Total des provisions pour risques et charges	150 000	-	-	-	150 000
dont dotations et reprises d'exploitation :		-	-	-	
dont dotations et reprises financières :		-	-	-	
dont dotations et reprises exceptionnelles :		-	-	-	

Cette provision dotée en 2005 couvre les risques de recours du permis de construire.

4.2.3 Dettes

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

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 794	239 631	237 837
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	1 794	239 631	237 837
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	154 962	4 100	- 150 862
Total des dettes d'exploitation	154 962	4 100	- 150 862
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	156 756	243 731	86 975

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

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

SCI LE DOMAINE DE PAMPRE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

	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	-	-	-	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles						
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

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

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	151 754	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	151 754	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	-
		Dettes diverses	-
CHARGES	-	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

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

6.4 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.c

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la
SCI 646 AVENUE DES PLANTERS**

SCI 646 AVENUE DES PLANTIERS

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF		EXERCICE 2006		P A S S I F		EXERCICE 2006		TOTAUX
		AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		NET				PARTIELS
BRUT								
ACTIF CIRCULANT								1 000.00
STOCKS					4 199 986.61		1 000.00	0.00
Travaux en cours							-84 786.85	-84 786.85
Logements achevés								
CREANCES D EXPLOITATION							0.00	0.00
Créance clients					99 607.30			
Etat TVA		0.00					0.00	
Credit TVA		784.00					2 470 501.47	
Associés		91 685.00					22 270.00	
Débiteurs divers		7 128.30						
		10.00						
ACOMPTES VERSES		0.00					0.00	0.00
DISPONIBILITE		0.00						
CHARGES DIFFEREES		0.00						
							1 890 609.29	1 890 609.29
							0.00	0.00
							0.00	0.00
							0.00	0.00

BILAN RESUME ET COMPARE

ACTIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	37 179.14	4 199 986.61
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	8 276.00	99 607.30
DISPONIBILITES	1.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	45 456.14	4 299 593.91

PASSIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	-6 128.30	-83 786.85
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	51 584.44	4 383 380.76
PRODUITS COMPTABILISES D'AVANCE	0.00	0.00
	45 456.14	4 299 593.91

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		4 162 807.47	PRODUITS D EXPLOITATION		4 162 808.99
VARIATION DE STOCK	4 162 807.47		Ventes	0.00	
			Facturation TMA	0.00	
			Production stockée	4 162 807.47	
AUTRES CHARGES EXTERNES	84 345.49	84 345.49	Variation du stock	0.00	
			Autres produits	1.52	
IMPOTS ET TAXES	442.00	442.00			
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00	PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.88	0.88	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	84 786.85	84 786.85
	4 247 595.84	4 247 595.84		4 247 595.84	4 247 595.84

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	37 179.14	4 162 807.47
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	0.00	1.52
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	37 179.14	4 162 808.99
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	37 179.14	4 162 807.47
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	7 127.97	84 345.49
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	442.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	0.00	0.00
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVISIONS	0.33	0.88
AUTRES CHARGES		
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	44 307.44	4 247 595.84
RESULTAT D EXPLOITATION	-7 128.30	-84 786.85
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-7 128.30	-84 786.85
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	37 179.14	4 162 808.99
TOTAL DES CHARGES	44 307.44	4 247 595.84
RESULTAT	-7 128.30	-84 786.85

SCI 646 AVENUE DES PLANTERS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : 103 Avenue de Saxe - 69003 LYON
N° SIREN : 482 275 039 000 14

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'opération est en cours de commercialisation depuis le mois de septembre 2006, l'ordre de service est prévu pour le premier trimestre 2007
- 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	4 040	
Ventes notaires		
Livraisons		

1.2 AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

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

- - Produits sur lots non livrés : 0 K€

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

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

- - Intérêts sur comptes courants : 0 K€

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

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 *ACTIF*

4.1.1 *Détail du stock*

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
en cours de production de biens	4199987	37179	4162808
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	4199987	37179	4162808

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

4.1.2 *Dépréciation des actifs*

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

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

4.1.3 Créances

L'ensemble des créances est à échéance de moins d'un an. Sinon préciser l'échéancier.

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations	-	7 128	7 128
Total des créances de l'actif immobilisé	-	7 128	7 128
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	8 276	92 479	84 203
Autres créances	-	-	-
Total des créances de l'actif circulant	8 276	92 479	84 203
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	8 276	99 607	91 331

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

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

Faire un commentaire sur les principales provisions en donnant la nature du risque, leur montant et leur échéance.

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	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	2 470 501	2 470 501
Emprunts et dettes financières divers	-	22 270	22 270
Total des dettes financières	-	2 492 771	2 492 771
Fournisseurs et comptes rattachés	-	1 890 609	1 890 609
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	-	1 890 609	1 890 609
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	51 584	-	51 584
Total des dettes diverses	51 584	-	51 584
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	51 584	4 383 380	4 331 796

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 *ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)*

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

SCI 646 Avenue des Plantiers
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

	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	-	-	4 039 660	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

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

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	7 128	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	7 128	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	-
		Dettes diverses	-
CHARGES	-	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

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

6.4 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.d

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LYON RUE GENTON

SCI LYON RUE GENTON

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF		EXERCICE 2006		PASSIF	EXERCICE 2006	TOTAUX PARTIELS
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET			
ACTIF CIRCULANT				CAPITAL	1 000.00	1 000.00
STOCKS			72 611.35	REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
Travaux en cours				RESULTAT DE L EXERCICE	-25 908.14	-25 908.14
Logements achevés	72 611.35			PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
CREANCES D EXPLOITATION			18 610.20	DETTES		
Créance clients	0.00			DETTES FINANCIERES		101 538.49
Etat TVA	2 391.20			Avances associés	0.00	
Credit TVA	16 209.00			Emprunts bancaires	100 218.49	
Associés	0.00			Intérêts courus non echus	1 320.00	
Débiteurs divers	10.00			AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
ACOMPTES VERSES	0.00		0.00	DETTES D EXPLOITATION		14 591.20
DISPONIBILITE	0.00		0.00	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 591.20	
				Etat TVA	0.00	
				Associés autres dettes	0.00	
CHARGES DIFFEREES	0.00		0.00	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	91 221.55	0.00	91 221.55		91 221.55	91 221.55

BILAN RESUME ET COMPARE

ACTIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	0.00	72 611.35
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	0.00	
CREANCES	0.00	18 610.20
DISPONIBILITES	0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	0.00	91 221.55

PASSIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	0.00	-24 908.14
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	0.00	116 129.69
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	0.00	91 221.55

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		72 611.35	PRODUITS D EXPLOITATION		72 611.90
VARIATION DE STOCK	72 611.35		Ventes	0.00	
			Facturation TMA	0.00	
			Production stockée	72 611.35	
			Variation du stock	0.00	
AUTRES CHARGES EXTERNES	25 908.69	25 908.69	Autres produits	0.55	
IMPOTS ET TAXES	0.00	0.00			
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00	PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.00	0.00	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	25 908.14	25 908.14
	98 520.04	98 520.04		98 520.04	98 520.04

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	0.00	72 611.35
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	0.00	0.55
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	0.00	72 611.90
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	0.00	72 611.35
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	0.00	25 908.69
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	0.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	0.00	0.00
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVISIONS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES		
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	0.00	98 520.04
RESULTAT D EXPLOITATION	0.00	-25 908.14
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	0.00	-25 908.14
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	0.00	72 611.90
TOTAL DES CHARGES	0.00	98 520.04
RESULTAT	0.00	-25 908.14

SCI LYON RUE GENTON
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AVENUE DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 48939800800016

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'ordre de service des travaux est prévu courant 2007
- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2005 est représenté dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	31.12.2006	31.12.2005
Réservations	477	
Ventes notaires		
Livraisons		

1.2 AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

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

3.2 RESULTAT FINANCIER

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

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

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

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

3.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

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	72 611.35		72611.35
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	72611.35	0	72611.35

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 1K€.

4.1.2 *Dépréciation des actifs*

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

4.1.3 *Créances*

SCI LYON RUE GENTON
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	-	18 600	18 600
Autres créances	-	10	10
Total des créances de l'actif circulant	-	18 610	18 610
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	-	18 610	18 610

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

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

4.2.3 Dettes

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

SCI LYON RUE GENTON
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	101 538	101 538
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	101 538	101 538
Fournisseurs et comptes rattachés	-	14 591	14 591
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	-	14 591	14 591
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	-	116 130	116 130

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	Variation	Montant au	Montant des engagements par période		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 an
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-	-	-
Contrat de réservation	-	477 000,00	477 000,00	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

SCI LYON RUE GENTON
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par pé		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus d
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-	-	-
Ligne de crédit non utilisée	-	-	-	-	-	-
comptes sequestres	-	14 000,00	14 000,00	-	-	-
TOTAL						

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

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

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

SCI LYON RUE GENTON
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	-
Créances diverses	-
TOTAL	-
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 591
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	14 591.0

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

Annexe 4.e

**Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la
SCI PAUL SANTY / GENERAL FRERE**

SCI PAUL SANTY GENERAL FRERE

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006		P A S S I F	EXERCICE 2006	
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		NET	TOTAUX PARTIELS
ACTIF CIRCULANT			CAPITAL	1 000.00	1 000.00
STOCKS			REPORT A NOUVEAU RESULTAT DE L EXERCICE	0.00 -124 827.06	0.00 -124 827.06
Travaux en cours Logements achevés	515 508.07		PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
CREANCES D EXPLOITATION			DETTES	123 233.60	
Créance clients	0.00		DETTES FINANCIERES		748 396.13
Etat TVA	2 028.60		Avances associés	0.00	
Credit TVA	121 195.00		Emprunts bancaires	746 896.13	
Associés	0.00		Intérêts courus non echus	1 500.00	
Débiteurs divers	10.00				
ACOMPTE VERSES	0.00		AVANCES ET ACOMPTE RECUS	0.00	0.00
DISPONIBILITE	0.00		DETTES D EXPLOITATION		14 172.60
CHARGES DIFFEREES	0.00		Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 172.60	
			Etat TVA	0.00	
			Associés autres dettes	0.00	
			PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	638 741.67	0.00		638 741.67	638 741.67

BILAN RESUME ET COMPARE

A C T I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	0.00	515 508.07
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	0.00	
CREANCES	0.00	123 233.60
DISPONIBILITES	0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	0.00	638 741.67

P A S S I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	0.00	-123 827.06
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	0.00	762 568.73
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	0.00	638 741.67

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		515 508.07	PRODUITS D EXPLOITATION		515 508.51
VARIATION DE STOCK	515 508.07		Ventes	0.00	
			Facturation TMA	0.00	
			Production stockée	515 508.07	
			Variation du stock	0.00	
AUTRES CHARGES EXTERNES	117 669.56	117 669.56	Autres produits	0.44	
IMPOTS ET TAXES	7 157.48	7 157.48			
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00	PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.46	0.46	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	124 827.06	124 827.06
	640 335.57	640 335.57		640 335.57	640 335.57

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	0.00	515 508.07
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	0.00	0.44
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	0.00	515 508.51
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	0.00	515 508.07
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	0.00	117 669.56
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	7 157.48
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVISIONS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.00	0.46
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	0.00	640 335.57
RESULTAT D EXPLOITATION	0.00	-124 827.06
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	0.00	-124 827.06
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	0.00	515 508.51
TOTAL DES CHARGES	0.00	640 335.57
RESULTAT	0.00	-124 827.06

SCI PAUL SANTY GENERAL FRERE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AV DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 48934846600017

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'ordre de service des travaux est prévu en mars ou avril 2008.
- La mise en commercialisation a été lancée fin 2006.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

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

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

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

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

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

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

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

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

SCI PAUL SANTY GENERAL FRERE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 ACTIF

4.1.1 Détail du stock

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
en cours de production de biens	515 508		515508
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	515508	0	515508

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 6 K€.

4.1.2 Dépréciation des actifs

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

4.1.3 Créances

SCI PAUL SANTY GENERAL FRERE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	-	123 224	123 224
Autres créances	-	10	10
Total des créances de l'actif circulant	-	123 234	123 234
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	-	123 234	123 234

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

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

4.2.3 Dettes

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

SCI PAUL SANTY GENERAL FRERE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	746 896	746 896
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	746 896	746 896
Fournisseurs et comptes rattachés	-	14 173	14 173
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	1 500	1 500
Total des dettes d'exploitation	-	15 673	15 673
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	-	762 569	762 569

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 *ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)*

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

SCI PAUL SANTY GENERAL FRERE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

	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	-	-	-	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

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

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

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

SCI PAUL SANTY GENERAL FRERE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	-
Créances diverses	-
TOTAL	-
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 379
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	12 378.6

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.f

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI DIJON RUE DES VERRIERS

SCI DIJON RUE DES VERRIERS

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006		P A S S I F	EXERCICE 2006	
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		NET	TOTAUX PARTIELS
ACTIF CIRCULANT			CAPITAL	1 000.00	1 000.00
STOCKS			REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
Travaux en cours			RESULTAT DE L EXERCICE	-456.23	-456.23
Logements achevés	140 001.88		PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
CREANCES D EXPLOITATION			DETTES	27 328.00	
Créance clients	0.00		DETTES FINANCIERES		166 786.11
Etat TVA			Avances associés	0.00	
Credit TVA	27 318.00		Emprunts bancaires	165 706.11	
Associés	0.00		Intérêts courus non echus	1 080.00	
Débiteurs divers	10.00				
ACOMPTES VERSES	0.00		AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
DISPONIBILITE	0.00		DETTES D EXPLOITATION		0.00
			Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0.00	
			Etat TVA	0.00	
			Associés autres dettes	0.00	
CHARGES DIFFEREES	0.00		PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	167 329.88	0.00		167 329.88	167 329.88

BILAN RESUME ET COMPARE

ACTIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	0.00	140 001.88
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	0.00	
CREANCES	0.00	27 328.00
DISPONIBILITES	0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	0.00	167 329.88

PASSIF	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	0.00	543.77
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	0.00	166 786.11
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	0.00	167 329.88

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		140 001.88	PRODUITS D EXPLOITATION		140 002.78
VARIATION DE STOCK	140 001.88		Ventes	0.00	
			Facturation TMA	0.00	
			Production stockée	140 001.88	
			Variation du stock	0.00	
AUTRES CHARGES EXTERNES	457.13	457.13	Autres produits	0.90	
IMPOTS ET TAXES	0.00	0.00			
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00	PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.00	0.00	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	456.23	456.23
	140 459.01	140 459.01		140 459.01	140 459.01

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	0.00	140 001.88
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	0.00	0.90
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	0.00	140 002.78
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	0.00	140 001.88
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	0.00	457.13
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	0.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	0.00	0.00
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVISIONS	0.00	0.00
AUTRES CHARGES		
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	0.00	140 459.01
RESULTAT D EXPLOITATION	0.00	-456.23
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	0.00	-456.23
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	0.00	140 002.78
TOTAL DES CHARGES	0.00	140 459.01
RESULTAT	0.00	-456.23

SCI DIJON RUE DES VERRIERS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AV DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 49070603300019

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'ordre de service des travaux est prévu courant 2007.
- La mise en commercialisation doit être lancée courant 2007.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

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

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

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006.
Aucun changement de méthode ou d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

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

3.2 RESULTAT FINANCIER

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

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

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

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

3.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Néant

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	140 001.88		140001.88
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	140001.88	0	140001.88

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 1 K€.

4.1.2 *Dépréciation des actifs*

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

SCI DIJON RUE DES VERRIERS
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.1.3 Créances

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	-	27 318	27 318
Autres créances	-	10	10
Total des créances de l'actif circulant	-	27 328	27 328
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	-	27 328	27 328

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

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

SCI DIJON RUE DES VERRIERS
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.2.3 Dettes

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

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	165 706	165 706
Emprunts et dettes financières divers	-	1 080	1 080
Total des dettes financières	-	166 786	166 786
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	-	166 786	166 786

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 *ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)*

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

SCI DIJON RUE DES VERRIERS
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

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

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

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

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

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

SCI DIJON RUE DES VERRIERS
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

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

6.4 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.g

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI DIJON PROVIDENCE

SCI DIJON PROVIDENCE

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006		PASSIF	EXERCICE 2006		TOTAUX PARTIELS
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET			
ACTIF CIRCULANT					1 000.00	1 000.00
STOCKS					0.00	0.00
Travaux en cours					-456.63	-456.63
Logements achevés	41 137.60		41 137.60		0.00	0.00
CREANCES D EXPLOITATION						
Créance clients	0.00		7 485.00			48 079.23
Etat TVA					0.00	
Credit TVA	7 474.00				47 259.23	
Associés	1.00				820.00	
Débiteurs divers	10.00					0.00
ACOMPTES VERSES	0.00		0.00			0.00
DISPONIBILITE	0.00		0.00		0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00		0.00		0.00	0.00
	48 622.60	0.00	48 622.60		48 622.60	48 622.60

BILAN RESUME ET COMPARE

A C T I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	0.00	41 137.60
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	0.00	
CREANCES	0.00	7 485.00
DISPONIBILITES	0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	0.00	48 622.60

P A S S I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	0.00	543.37
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	0.00	48 079.23
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	0.00	48 622.60

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		41 137.60	PRODUITS D EXPLOITATION		41 138.10
VARIATION DE STOCK	41 137.60		Ventes	0.00	
			Facturation TMA	0.00	
			Production stockée	41 137.60	
			Variation du stock	0.00	
AUTRES CHARGES EXTERNES	457.13	457.13	Autres produits	0.50	
IMPOTS ET TAXES	0.00	0.00			0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00	PRODUITS FINANCIERS	0.00	
AUTRES CHARGES	0.00	0.00	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	456.63	456.63
	41 594.73	41 594.73		41 594.73	41 594.73

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	0.00	41 137.60
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	0.00	0.50
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	0.00	41 138.10
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	0.00	41 137.60
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	0.00	457.13
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	0.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVI	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.00	0.00
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	0.00	41 594.73
RESULTAT D EXPLOITATION	0.00	-456.63
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	0.00	-456.63
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	0.00	41 138.10
TOTAL DES CHARGES	0.00	41 594.73
RESULTAT	0.00	-456.63

SCI DIJON PROVIDENCE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AVENUE DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 49065728500014

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'ordre de service des travaux est prévu début 2008.
- La mise en commercialisation pourrait être lancée en juin 2007.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

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

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

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

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

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

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

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

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

SCI DIJON PROVIDENCE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 ACTIF

4.1.1 Détail du stock

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
en cours de production de biens	41 137.60		41137.6
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	41137.6	0	41137.6

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 1 K€.

4.1.2 Dépréciation des actifs

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

SCI DIJON PROVIDENCE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.1.3 Créances

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations	-	1	1
Total des créances de l'actif Immobilisé	-	1	1
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	-	7 474	7 474
Autres créances	-	10	10
Total des créances de l'actif circulant	-	7 484	7 484
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	-	7 485	7 485

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

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

SCI DIJON PROVIDENCE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

4.2.3 Dettes

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

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	47 259	47 259
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	47 259	47 259
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	94 518	94 518
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	820	820
Total des dettes d'exploitation	-	820	820
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	-	95 338	95 338

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 *ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)*

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

SCI DIJON PROVIDENCE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

	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	-	-	-	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

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

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	1	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	1	Dettes sur immobilisation	-
		Dettes diverses	-
CHARGES	-	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

SCI DIJON PROVIDENCE
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

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

6.4 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.h

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SNC VAL CENIS

Bilan actif

	Brut	Amortis. et provisions	Net au 31/12/2006	Net au 31/12/2005
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets	0	0	0	0
Fonds commercial				
Autres immo. incorp/Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Instal. techniques matériel et out.industriels				
Autres immo. corporelles	0	0	0	0
Immo. corp. en cours/Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	0		0	0
Autres titres immobilisés	0		0	0
Prêts				
Autres immo. financières	0		0	0
Total	0	0	0	0
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières et approvisionnements				
En cours de production biens				
En cours de production services				
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	0	0	0	38 220
Autres créances	3 372 321	0	3 372 321	2 379 648
Divers				
Avances et acomptes versés s/commandes	0		0	0
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	702 318		702 318	3 981 161
Total	4 074 639	0	4 074 639	6 399 029
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
Total				
Total actif	4 074 639	0	4 074 639	6 399 029

Bilan passif

S.N.C VALCENIS

	Net au 31/12/2006	Net au 31/12/2005
Capitaux propres		
Capital social ou individuel	1 000	1 000
Prime d'émission, fusion, apport		
Ecart de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	449 531	2 832 841
Subvention d'investissements		
Provisions réglementées		
Total	450 531	2 833 841
Autres fonds propres		
Produit d'émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques	0	0
Provision pour charges	0	0
Total	0	0
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes établissements de crédit		
Emprunts		
Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières divers	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 542	3 077 200
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	3 314 566	487 988
Total	3 624 108	3 565 188
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0	0
Ecart de conversion passif	0	0
Total	0	0
Total passif	4 074 639	6 399 029

Compte de résultat

	Exercice du 01/01/06 au 31/12/06	%	Exercice du 01/01/05 au 31/12/05	%
Produits d'exploitation				
Chiffres d'affaires Net	0	100.00%	10 376 713	100.00%
Production stockée et immobilisée	0		4 189 528	40.37%
Prix de revient des lots vendus	0		-5 979 506	-57.62%
Autres produits	459 866		-1 639	-0.02%
Total	459 866		8 585 096	82.73%
Charges d'exploitation				
Achats et variation de stock neutre	0		4 189 528	40.37%
Autres achats et charges externes	11 488		1 540 137	14.84%
Impôts, taxes et versements assimilés	67 892		22 590	0.22%
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Amortissements et provisions				
Autres charges	2 851			0.00%
Total	82 231		5 752 255	1
Résultat d'exploitation	377 635		2 832 841	0
Produits financiers	72 391			
Charges financières	495			
Résultat financier	71 896		0	0
Résultat courant avant impôts	449 531		2 832 841	27%
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat exceptionnel	0		0	0%
Participation des salariés aux résultats				
Impôt sur les bénéfices				
Résultat de l'exercice	449 531		2 832 841	27%
Bénéfice			Bénéfice	

SNC VALCENIS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AV DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 45058255600012

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- L'opération avait été entièrement commercialisée et livrée au 31/12/2005.
- L'opération présente un avancement technique de 100 % à la date de clôture.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 *RESULTAT D'EXPLOITATION*

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

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

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

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

Les produits financiers s'élèvent à 72K€ au 31/12/2006.

Le résultat financier net s'élève à 72 K€.

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 **ACTIF**

4.1.1 **Détail du stock**

VALEUR DE STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
en cours de production de biens			
en cours de production de services			0,00
Produits intermédiaires et produits finis	0,00		0,00
Stock marchand de biens terrains			0,00
TOTAL DES STOCKS	0,00		

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 0K€.

4.1.2 **Dépréciation des actifs**

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

4.1.3 Créances

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	31/12/2005	31/12/2006	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	38 220		- 38 220
Etat TVA et autres taxes à récupérer	119 638	57 745	- 61 893
Autres créances	2 260 000	3 314 576	1 054 576
Total des créances de l'actif circulant	2 417 858	3 372 321	954 463
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	2 417 858	3 372 321	954 463

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

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

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Erreur ! Des objets ne peuvent pas être créés à partir des codes de champs de mise en forme.

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 :

Erreur ! Des objets ne peuvent pas être créés à partir des codes de champs de mise en forme.

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	-	-	-	-	-	-
Garantie locative	-	-	-	-	-	-
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-	-	-	-	-
Cautions	-	-	-	-	-	-
TOTAL						

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

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

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

Snc VALCENIS
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	3 314 566	PASSIF	3 314 566
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	3 314 566	Dettes d'exploitation	3 314 566
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	-
		Dettes diverses	-
CHARGES	-	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	Produits de participation	-
Pertes sur participations	-	Produits financiers	-
Charges financières	-		

6.3 DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR ET CHARGES A PAYER

PRODUITS A RECEVOIR (rattachés aux comptes de créances)	MONTANT
Créances rattachées à des participations	-
Prêts et autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation (y compris TVA sur factures non parvenues)	-
Créances diverses	-
TOTAL	-
CHARGES A PAYER (rattachées aux comptes de dettes)	MONTANT
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	227 649
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-
Autres dettes diverses	-
TOTAL	227 649,0

6.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant.

6.5 EFFECTIF MOYEN

La société n'emploie aucun salarié.

6.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.