

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

GREFFE TRIBUNAL DE  
COMMERCE DE NANTERRE

15 fév. 2007

DEPOT N° 5466

**TRAITE DE FUSION-ABSORPTION**

**DE**

**LA SOCIETE 2 RUE BALESTRE**

**PAR**

**ICADE CAPRI**

*Handwritten signature*

**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 2, RUE BALESTRE**, 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 447 903 816 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 2 RUE BALESTRE** » ou la « **Société Absorbée** »,  
DE DEUXIEME PART,

## **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

### **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 de la Société Absorbée**

La SCI 2 RUE BALESTRE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Nice (06000), 2, rue du Docteur Balestre,
- la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles 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 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 2 RUE BALESTRE a été constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf ans qui prendra fin le 26 mars 2102.

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

Le capital de la SCI 2 RUE BALESTRE s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune et entièrement libérées.

## **II – Liens entre les sociétés intéressées**

### **1/ Liens en capital**

ICADE CAPRI détient 100 % des parts de la Société Absorbée.

### **2/ Dirigeants**

ICADE CAPRI est le gérant de la Société Absorbée.

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

### **ARTICLE 1 : OBJET DE LA FUSION ENVISAGEE**

En vue de la fusion-absorption de la SCI 2 RUE BALESTRE 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, la Société Absorbée apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si la fusion est réalisée :

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

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

L'opération de fusion-absorption, objets du présent traité, s'inscrit 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 DE LA FUSION**

Les parties conviennent que la fusion prendront effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2007 (ci-après dénommée la « *Date d'Effet de la Fusion* »).

Les opérations, tant actives que passives, engagées par la Société Absorbée depuis cette date jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion 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 de la Société Absorbée afférents à cette période seront immédiatement remis au président de la Société Absorbante.

### **ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE A LA FUSION**

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbante,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbée figurant en annexe 4 ci-après.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbante 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 de la Fusion.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbée ont été approuvés par l'assemblée générale de cette société le 31 janvier 2007.

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

ICADE CAPRI détenant 100 % des parts de la Société Absorbée, les éléments d'actif et de passif de cette dernière seront apportés à la Société Absorbante, pour leur valeur nette comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2007, Date d'Effet de la Fusion, 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 de la Fusion et la Date de Réalisation de la Fusion, 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 la Société Absorbée, elle ne procédera à aucune augmentation de son capital lors de la réalisation de la fusion.

## **ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS**

La Société Absorbée 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<sup>er</sup> janvier 2007, Date d'Effet de la Fusion, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

### **6.1. Actif apporté**

L'actif de la Société Absorbée 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 :

- Travaux en cours  
figurant au bilan pour un montant net de 366.745,94 euros  
(brut : 366.745,94 euros ; provision : 0 euro)
- Créances clients  
figurant au bilan pour un montant net de 2.978.739,98 euros  
(brut : 2.978.739,98 euros ; provision : 0 euro)
- Etat TVA  
figurant au bilan pour un montant net de 104.541,90 euros  
(brut : 104.541,90 euros ; provision : 0 euro)
- Crédit TVA  
figurant au bilan pour un montant net de 52.839,00 euros  
(brut : 52.839,00 euros ; provision : 0 euro)
- Associés  
figurant au bilan pour un montant net de 265.981,36 euros  
(brut : 265.981,36 euros ; provision : 0 euro)
- Débiteurs divers  
figurant au bilan pour un montant net de 1.510,00 euros  
(brut : 1.510,00 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités  
figurant au bilan pour un montant net de 844.290,38 euros  
(brut : 844.290,38 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE

---

4.614.648,56 euros

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

## 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 Société Absorbée 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 Société Absorbée du 31 janvier 2007 :

|                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| - Emprunts et dettes financières divers<br>figurant au bilan pour un montant net de | 1.648.058,37 euros        |
| - Dettes fournisseurs<br>figurant au bilan pour un montant net de                   | 828.528,15 euros          |
| - Etat TVA<br>figurant au bilan pour un montant net de                              | 488.154,71 euros          |
| - Produits constatés d'avance<br>figurant au bilan pour un montant net de           | 1.648.907,33 euros        |
| SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE                                              | <u>4.613.648,56 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 Société Absorbée.

## 6.3. Actif net apporté

|                                                                                        |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| L'actif apporté s'élevant à :                                                          | 4.614.648,56 euros          |
| Et le passif pris en charge à :                                                        | <u>(4.613.648,56) euros</u> |
| L'actif net comptable apporté<br>par la Société Absorbée<br>représente une valeur de : | 1.000 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 la Société Absorbée et s'engage expressément à les conserver jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion.

Elle renoncera, si la fusion se réalise, à émettre des actions nouvelles auxquelles ses participations dans la Société Absorbée lui donnent droit au titre de la fusion. Il ne sera, en conséquence, émis aucun titre en rémunération des apports.

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

## **ARTICLE 8 : BONI ET MALI DE FUSION**

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

## **ARTICLE 9 : DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE**

La 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 de la Société Absorbée à compter de la Date de Réalisation de la Fusion. Elle en aura la jouissance rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> 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 de la Société Absorbée, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

B/ La Société Absorbante prendra les biens apportés par la Société Absorbée dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation de la Fusion, 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 de la Société Absorbée sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la Société Absorbante de payer en l'état, l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel qu'énoncé plus haut. D'une manière générale, la Société Absorbante prendra en charge l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel que ce passif existera à la Date de Réalisation de la Fusion.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif de la Société Absorbée 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<sup>er</sup> janvier 2007, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

### **11.2. Autres charges et conditions**

**A/** La Société Absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation de la fusion, notamment pour intenter ou défendre, aux lieu et place de la Société Absorbée, 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 de la Fusion, 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 de la Fusion dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement la Société Absorbée à des tiers pour l'exploitation de son activité.

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

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

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

### **11.3. Engagements de la Société Absorbée**

**A/** La Société Absorbée s'oblige jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion, 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, la 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/** La 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. La 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/** La 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 DE LA FUSION - CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente fusion et la dissolution de la Société Absorbée qui en résulte sont subordonnées à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion-absorption de la Société Absorbée par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion par l'associé unique d'ICADE CAPRI.

La fusion sera définitivement réalisée à la date des décisions de l'associé unique d'ICADE CAPRI approuvant cette fusion et constatant l'approbation préalable de cette fusion par l'associé unique de la Société Absorbée (ci-après dénommée la « *Date de Réalisation de la Fusion* »).

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 la Société Absorbée et du procès-verbal des décisions de l'associé unique de la Société Absorbante.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de la présente fusion 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 la Société Absorbée.

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

## **ARTICLE 13 : DECLARATIONS DE LA SOCIETE ABSORBEE**

### **13.1. Déclarations générales**

La 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, la 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 de la Fusion, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

### **13.2. Déclarations spécifiques**

La Société Absorbée déclare qu'elle est propriétaire de biens immobiliers pour lesquels elle procède, conformément à son objet social, à la vente en état futur d'achèvement de lots de copropriété.

Ces biens immobiliers seront transmis en pleine propriété, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve à l'exception de servitudes pouvant exister et qui ont d'ores et déjà été communiquées à la Société Absorbante, ce que monsieur Antoine Fayet, ès-qualité, déclare expressément reconnaître.

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

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

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

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

## **ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES**

### **14.1. Dispositions générales**

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

### **14.2. Dispositions plus spécifiques**

#### **14.2.1. Droits d'enregistrement**

La fusion, intervenant entre des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera, 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 la Société Absorbée (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;
- à se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont l'imposition a été différée chez cette dernière (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 de la Société Absorbée (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 de la Société Absorbée (article 210 A-3.e. du Code général des impôts).

Les résultats bénéficiaires ou déficitaires réalisés par la Société Absorbée depuis la Date d'Effet de la Fusion, soit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, seront pris en compte dans les résultats de la Société Absorbante.

En outre, la Société Absorbante et la Société Absorbée 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 de la Société Absorbée et se verra transférer les crédits de taxe dont disposera la Société Absorbée. 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 T.V.A. qui lui sera transféré par l'effet de la fusion (D.adm. 3D 1411, n°73 du 2 novembre 1996).

**B/** La 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 la 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 la 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 dans des conditions identiques à celles qui auraient été appliquées à la Société absorbée 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 la 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 de la Société Absorbée

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 la Société Absorbée, 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**

La Société Absorbée déclare se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant lui 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, elle dispense expressément de prendre inscription à son profit, pour quelque cause que ce soit.

## **15.3. Remise de titres**

Il sera remis à la Société Absorbante lors de la réalisation définitive de la présente fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée, 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 la fusion, 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.

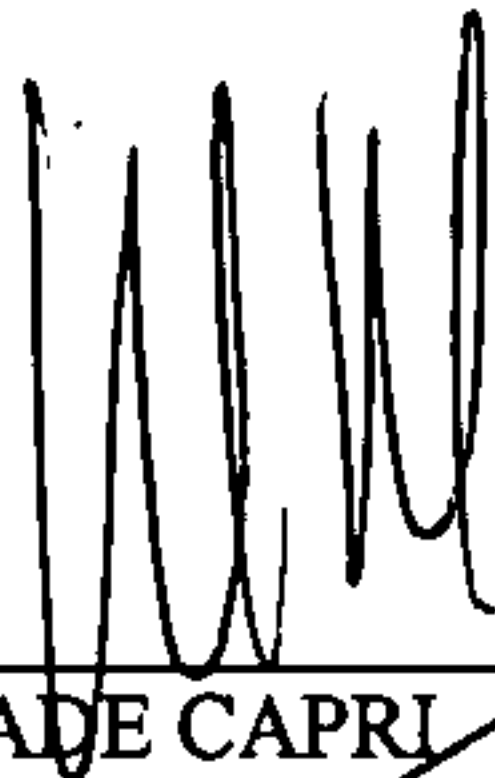
## **15.6. Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

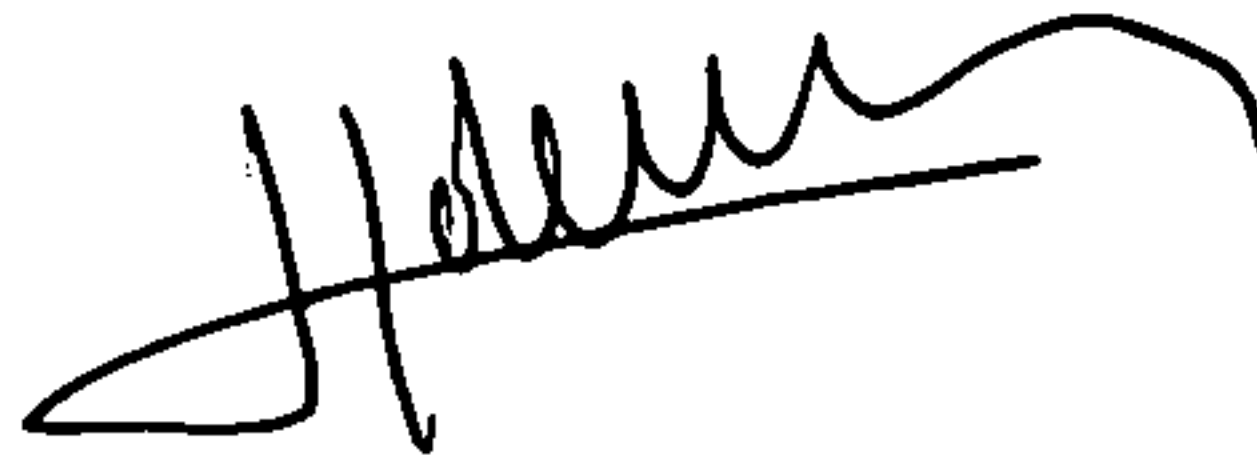
- à monsieur Antoine Fayet pour la Société Absorbante et à monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille pour la Société Absorbée, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y a lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits 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 7 exemplaires

PAGE DE SIGNATURES



Pour la société ICADE CAPRI  
Monsieur Antoine Fayet



Pour la société 2 RUE BALESTRE  
ICADE CAPRI représentée par  
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne  
de Bouille



entre les parties, les  
été reliées par le  
SEMBLACT R.C.  
te substitution ou  
et sont seulement signées  
à la dernière page.

## **Annexe 4**

### **Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la Société Absorbée**

SCI 2 RUE BALESTRE

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

| ACTIF                                 | EXERCICE 2006 |                                 |              | P A S S I F                                |  | EXERCICE 2006 |              | TOTALS<br>PARTIELS |
|---------------------------------------|---------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------------------|--|---------------|--------------|--------------------|
|                                       | BRUT          | AMORTISSEMENTS<br>ET PROVISIONS | NET          |                                            |  |               |              |                    |
| ACTIF CIRCULANT                       |               |                                 |              | CAPITAL                                    |  | 1 000.00      | 1 000.00     |                    |
| STOCKS                                |               |                                 | 366 745.94   | REPORT A NOUVEAU<br>RESULTAT DE L EXERCICE |  | 0.00          | 0.00         |                    |
| Travaux en cours<br>Logements achevés | 366 745.94    |                                 |              | PROVISION POUR RISQUE                      |  | 0.00          | 0.00         | 1 648 058.37       |
| CREANCES D EXPLOITATION               |               |                                 | 3 403 612.24 | DETTES                                     |  |               |              |                    |
| Créance clients                       | 2 978 739.98  |                                 |              | DETTES FINANCIERES                         |  |               |              | 0.00               |
| Etat TVA                              | 104 541.90    |                                 |              | Avances associés                           |  | 0.00          |              |                    |
| Credit TVA                            | 52 839.00     |                                 |              | Emprunts bancaires                         |  | 0.00          |              |                    |
| Associés                              | 265 981.36    |                                 |              | Dépôts reçus                               |  | 0.00          |              |                    |
| Débiteurs divers                      | 1 510.00      |                                 |              |                                            |  |               |              |                    |
| ACOMPTE VERSES                        | 0.00          |                                 | 0.00         | AVANCES ET ACOMPTE RECUS                   |  | 0.00          | 0.00         |                    |
| DISPONIBILITE                         | 844 290.38    |                                 | 844 290.38   | DETTES D EXPLOITATION                      |  |               |              | 1 316 682.86       |
|                                       |               |                                 |              | Dettes fournisseurs et comptes rattachés   |  | 828 528.15    |              |                    |
|                                       |               |                                 |              | Etat TVA                                   |  | 488 154.71    |              |                    |
|                                       |               |                                 |              | Associés autres dettes                     |  | 0.00          |              |                    |
| CHARGES DIFFEREES                     | 0.00          |                                 | 0.00         | PRODUITS CONSTATES D'AVANCE                |  | 1 648 907.33  | 1 648 907.33 |                    |
|                                       | 4 614 648.56  | 0.00                            | 4 614 648.56 |                                            |  | 4 614 648.56  | 4 614 648.56 |                    |

BILAN RESUME ET COMPARE

| ACTIF                      | EXERCICE 2005 | EXERCICE 2006 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| STOCK                      | 2 017 293.39  | 366 745.94    |
| AVANCES ET ACOMPTES VERSES |               |               |
| CREANCES                   | 6 998 423.27  | 3 403 612.24  |
| DISPONIBILITES             | 0.00          | 844 290.38    |
| CHARGES DIFFEREES          | 0.00          | 0.00          |
|                            | 9 015 716.66  | 4 614 648.56  |

| PASSIF                          | EXERCICE 2005 | EXERCICE 2006 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| CAPITAUX PROPRES                | -219 288.07   | 1 649 058.37  |
| PROVISIONS SUR RISQUES          | 30 000.00     | 0.00          |
| DETTES                          | 3 911 241.06  | 1 316 682.86  |
| PRODUITS COMPTABILISES D'AVANCE | 5 293 763.67  | 1 648 907.33  |
|                                 | 9 015 716.66  | 4 614 648.56  |

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

| CHARGES                 | EXERCICE 2006 |              | PRODUITS                | EXERCICE 2006 |              |
|-------------------------|---------------|--------------|-------------------------|---------------|--------------|
| CHARGES D EXPLOITATION  |               | 2 278 959.01 | PRODUITS D EXPLOITATION |               | 4 098 438.41 |
| Charge foncière         | 3 936.80      |              | Ventes                  | 5 748 953.32  |              |
| Bâtiment                | 2 206 360.02  |              | Facturation TMA         |               |              |
| Honoraires              | 75 443.76     |              | Production stockée      | 2 278 959.01  |              |
| Frais annexes           | -6 781.57     |              | Variation du stock      | -3 929 506.46 |              |
| AUTRES CHARGES EXTERNES | 201 420.34    | 201 420.34   | Autres produits         | 32.54         |              |
| IMPOTS ET TAXES         | 0.00          | 0.00         |                         |               |              |
| CHARGES FINANCIERES     | 0.00          | 0.00         | PRODUITS FINANCIERS     | 0.00          | 0.00         |
| AUTRES CHARGES          | 0.69          | 0.69         | REPRISE PROVISION       | 30 000.00     | 30 000.00    |
| DOTATION PROVISION      | 0.00          | 0.00         | TRANSFERT CHARGES       | 0.00          | 0.00         |
| BENEFICE                | 1 648 058.37  | 1 648 058.37 | PERTE                   | 0.00          | 0.00         |
|                         | 4 128 438.41  | 4 128 438.41 |                         | 4 128 438.41  | 4 128 438.41 |

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

|                                                  | EXERCICE 2005       | EXERCICE 2006       |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| CHIFFRE D AFFAIRES NET                           | 3 073 460.81        | 5 748 953.32        |
| PRODUCTION STOCKEE                               | -370 672.77         | 2 278 959.01        |
| PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS                  | 0.00                | -3 929 506.46       |
| REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION                  | 0.00                | 30 000.00           |
| ET TRANSFERT DE CHARGES                          |                     |                     |
| AUTRES PRODUITS                                  | 0.00                | 32.54               |
| <b>TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION</b>             | <b>2 702 788.04</b> | <b>4 128 438.41</b> |
| ACHATS DE MATIERES PREMIERES                     | 1 931 539.23        | 2 278 959.01        |
| ACHATS DE CHARGES EXTERNES                       | 955 076.10          | 201 420.34          |
| IMPOTS ET TAXES ASSIMILES                        | 6 459.00            | 0.00                |
| SALAIRES ET CHARGES SOCIALES                     |                     |                     |
| DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVISIONS | 30 000.00           | 0.00                |
| AUTRES CHARGES                                   | 1.78                | 0.69                |
| <b>TOTAL CHARGES D EXPLOITATION</b>              | <b>2 923 076.11</b> | <b>2 480 380.04</b> |
| <b>RESULTAT D EXPLOITATION</b>                   | <b>-220 288.07</b>  | <b>1 648 058.37</b> |
| PRODUITS FINANCIERS                              | 0.00                | 0.00                |
| CHARGES FINANCIERES                              | 0.00                | 0.00                |
| RESULTAT FINANCIER                               | 0.00                | 0.00                |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>             | <b>-220 288.07</b>  | <b>1 648 058.37</b> |
| PRODUITS EXCEPTIONNELLES                         |                     |                     |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES                          |                     |                     |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL                            | 0.00                | 0.00                |
| IMPOT SUR LES BENEFICES                          |                     |                     |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                        | <b>2 702 788.04</b> | <b>4 128 438.41</b> |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                         | <b>2 923 076.11</b> | <b>2 480 380.04</b> |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-220 288.07</b>  | <b>1 648 058.37</b> |

**SCI 2 RUE BALESTRE**  
**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS**  
**Siège social : 103 Avenue de Saxe - 69003 LYON**  
**N° SIREN : 447 903 816 000 26**

**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 février 2004, l'ordre de service a été donné en janvier 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    | 12 524     | 11 270     |
| Ventes notaires | 12 524     | 10 007     |
| Livraisons      |            |            |

- La livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2007.

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

Néant.

## **2 REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **2.1 *PRINCIPES***

#### **2.1.1 Principe général**

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

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

L'exercice a une durée de 12 mois et couvre la période entre le 1<sup>er</sup> 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 : | 5 749 K€ |
| • - Produits sur lots livrés :     | 0 K€     |

**3.2 *RESULTAT FINANCIER***

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

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

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

**3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL***

Néant

#### 4 NOTES SUR LE BILAN

##### 4.1 **ACTIF**

##### 4.1.1 **Détail du stock**

| VALEUR DE STOCKS                          |  |  | 31/12/2006     | 31/12/2005       | VARIATION         |
|-------------------------------------------|--|--|----------------|------------------|-------------------|
|                                           |  |  |                |                  |                   |
| en cours de production de biens           |  |  | 366 746        | 2 017 293        | -1 650 547        |
|                                           |  |  |                |                  |                   |
| en cours de production de services        |  |  |                |                  | 0                 |
|                                           |  |  |                |                  |                   |
| produits intermédiaires et produits finis |  |  |                |                  | 0                 |
|                                           |  |  |                |                  |                   |
| stock marchand de biens terrains          |  |  |                |                  | 0                 |
|                                           |  |  |                |                  |                   |
|                                           |  |  |                |                  |                   |
| <b>TOTAL DES STOCKS</b>                   |  |  | <b>366 746</b> | <b>2 017 293</b> | <b>-1 650 547</b> |
|                                           |  |  |                |                  |                   |

##### 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                  | -          | -                       | -                      | -          |
| <b>Total des Dépréciations</b>                    | <b>-</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>               | <b>-</b>   |

##### 4.1.3 **Créances**

**SCI 2 RUE BALESTRE**  
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        | 45 693           | 265 981          | 220 288            |
| <b>Total des créances de l'actif immobilisé</b> | <b>45 693</b>    | <b>265 981</b>   | <b>220 288</b>     |
| Créances clients et comptes rattachés           | 6 783 318        | 2 978 740        | - 3 804 578        |
| Etat TVA et autres taxes à récupérer            | 167 902          | 157 381          | - 10 521           |
| Autres créances                                 | 1 510            | 1 510            | -                  |
| <b>Total des créances de l'actif circulant</b>  | <b>6 952 730</b> | <b>3 137 631</b> | <b>- 3 815 099</b> |
| Charges constatées d'avance                     | -                | -                | -                  |
| <b>Total des créances</b>                       | <b>6 998 423</b> | <b>3 403 612</b> | <b>- 3 594 811</b> |

## 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 | 30 000     | -                       | -                                  | 30 000                            | -          |
| Pertes à terminaison sur programmes immobiliers           | -          | -                       | -                                  | -                                 | -          |
| Autres provisions pour charges                            | -          | -                       | -                                  | -                                 | -          |
| <b>Total des provisions pour risques et charges</b>       | <b>-</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>                           | <b>-</b>                          | <b>-</b>   |
| 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 2 RUE BALESTRE**  
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 | 1 034 068        | -                | 1 034 068        |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 1 200 000        | -                | 1 200 000        |
| <b>Total des dettes financières</b>                    | <b>2 234 068</b> | <b>-</b>         | <b>2 234 068</b> |
| Fournisseurs et comptes rattachés                      | 565 526          | 828 528          | 263 002          |
| Personnel et comptes rattachés                         | -                | -                | -                |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux          | -                | -                | -                |
| Etat et autres collectivités publiques                 | 1 111 647        | 488 155          | 623 492          |
| Autres dettes d'exploitation                           | -                | -                | -                |
| <b>Total des dettes d'exploitation</b>                 | <b>1 677 173</b> | <b>1 316 683</b> | <b>360 490</b>   |
| Créditeurs divers                                      | -                | -                | -                |
| Autres dettes diverses                                 | -                | -                | -                |
| <b>Total des dettes diverses</b>                       | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| Produits constatés d'avance                            | 5 293 764        | 1 648 907        | -                |
| <b>Total général</b>                                   | <b>9 205 005</b> | <b>2 985 590</b> | <b>2 594 558</b> |

## 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                   | -          | -         | -          | -                                    | -            | -             |
| Garantie locative                        | -          | -         | -          | -                                    | -            | -             |
| Dettes garanties par des sûretés réelles | -          | -         | -          | -                                    | -            | -             |
| Cautions                                 | -          | -         | -          | -                                    | -            | -             |
| <b>TOTAL</b>                             |            |           |            |                                      |              |               |

### 5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

**SCI 2 RUE BALESTRE**

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

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

**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  |
|----------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------|
| <b>ACTIF</b>                                 | <b>265 981</b> | <b>PASSIF</b>                         | <b>-</b> |
| Immobilisations financières                  | -              | Dettes financières                    | -        |
| Aves et ac. versés/cdes d'exploitation       | -              | Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation | -        |
| Créances d'exploitation                      | 265 981        | Dettes d'exploitation                 | -        |
| Créances diverses                            | -              | Dettes sur immobilisation             | -        |
|                                              |                | Dettes diverses                       | -        |
| <b>CHARGES</b>                               | <b>-</b>       | <b>PRODUITS</b>                       | <b>-</b> |
| 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 2 RUE BALESTRE**  
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

| <b>PRODUITS A RECEVOIR</b><br>(rattachés aux comptes de créances)         | <b>MONTANT</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 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                                                         | -              |
| <b>TOTAL</b>                                                              | -              |
|                                                                           |                |
| <b>CHARGES A PAYER</b><br>(rattachées aux comptes de dettes)              | <b>MONTANT</b> |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit                    | -              |
| Emprunts et dettes financières diverses                                   | -              |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                  | 637 919        |
| Dettes fiscales et sociales                                               | -              |
| Autres dettes d'exploitation (y compris TVA sur factures à établir)       | -              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                           | -              |
| Autres dettes diverses                                                    | -              |
| <b>TOTAL</b>                                                              | 637 919,0      |
|                                                                           |                |

**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.