GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE
15 FEV. 2007
DEPOT N° 5498

"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."

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

LA SCI LE FLORILEGE
LA SCI VEYSSIERE/TRAMIER
LA SCI JULLIEN DE LA DROME
LA SCI LE PARC VERLAINE
LA SCI CONDORCET – 55
LA SCI LE CLOS DES MURIERS
LA SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS
LA SCI LES JARDINS D'AMBROISE

PAR

ICADE CAPRI

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

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

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

ET :

- **La société SCI LE FLORILEGE**, société civile en liquidation au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du Maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 442 061 438 RCS Lyon et représentée par son liquidateur, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

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

- **La société SCI VEYSSIERE/TRAMIER**, 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 482 295 839 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 VEYSSIERE/TRAMIER*** »,
DE TROISIEME PART,

- **La société SCI JULLIEN DE LA DROME**, 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 482 351 756 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 JULLIEN DE LA DROME*** »,
DE QUATRIEME PART,

- **La société SCI LE PARC VERLAINE**, société civile en liquidation au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 103, avenue du Maréchal de Saxe (69003) Lyon, identifiée sous le numéro unique 441 357 068 RCS Lyon et représentée par son liquidateur, ICADE CAPRI, elle-même représentée par monsieur Hubert Capitant de Villebonne de Bouille, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « ***SCI LE PARC VERLAINE*** »,
DE CINQUIEME PART,

- **La société SCI CONDORCET – 55**, 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 444 575 229 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 CONDORCET – 55*** »,
DE SIXIEME PART,

- **La société SCI LE CLOS DES MURIERS**, 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 450 568 977 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 CLOS DES MURIERS*** »,
DE SEPTIEME PART,

- **La société SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS**, 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 451 940 134 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 CLOS DES MURIERS*** »,
DE HUITIEME PART,

- **La société SCI LES JARDINS D'AMBROISE**, 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 449 487 446 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 LES JARDINS D'AMBROISE*** »,
DE NEUVIEME PART.

La SCI LE FLORILEGE, la SCI VEYSSIERE/TRAMIER, la SCI JULLIEN DE LA DROME, la SCI LE PARC VERLAINE, la SCI CONDORCET – 55, la SCI LE CLOS DES MURIERS, la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS et la SCI LES JARDINS D'AMBROISE, 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 LE FLORILEGE

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

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Grenoble, ZAC Vigny Musset, Ilôt A,

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

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

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

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

La SCI LE FLORILEGE a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 16 mai 2017.

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

Le capital de la SCI LE FLORILEGE 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 VEYSSIERE/TRAMIER

La SCI VEYSSIERE/TRAMIER est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'une propriété destinée à être démolie, sis à (69130) Ecully 6, avenue Raymond de Veyssière et 1, rue Auguste Tramier d'une surface de 2.620 mètres carrés, cadastrée section D, numéro 542, lieudit « le bourg »,

- 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 VEYSSIERE/TRAMIER a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 11 mai 2055.

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

Le capital de la SCI VEYSSIERE/TRAMIER 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 JULLIEN DE LA DROME

La SCI JULLIEN DE LA DROME est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition sur la commune de Romans sur Isère, conjointement avec deux autres co-acquéreurs d'un foncier d'une superficie totale de 10.956 mètres carrés environ, bordé par l'avenue Duchesne, la rue Pierre Curie et la rue Jullien de la Drôme, cadastré section BH, numéros 236, 547, 258 et 259, ledit terrain devant faire l'objet d'une division cadastrale en trois assiettes foncières dont une de 5.663 mètres carrés pour la présente société, chaque assiette servant à :

- 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 JULLIEN DE LA DROME a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 12 mai 2055.

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

Le capital de la SCI JULLIEN DE LA DROME 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 LE PARC VERLAINE

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

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Grenoble, Cours de la Libération,

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

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

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

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

La SCI LE PARC VERLAINE a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 18 mars 2017.

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

Le capital de la SCI LE PARC VERLAINE 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 CONDORCET - 55

La SCI CONDORCET - 55 est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Villeurbanne, 55, avenue Condorcet,
- 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 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 CONDORCET - 55 a été constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf ans qui prendra fin le 19 décembre 2101.

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

Le capital de la SCI CONDORCET - 55 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 LE CLOS DES MURIERS

La SCI LE CLOS DES MURIERS est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Villeurbanne, 55, avenue Condorcet,
- 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 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 CLOS DES MURIERS a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 23 octobre 2053.

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

Le capital de la SCI LE CLOS DES MURIERS 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 LES HAUTS DE MONTLOUIS

La SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un terrain à bâtir sis à Oullins, chemin du Montlouis, d'une surface de 70a 76ca, à détacher d'une parcelle de plus grande importance actuellement cadastrée AC n° 17,

- 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 LES HAUTS DE MONTLOUIS a été constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf ans qui prendra fin le 3 février 2103.

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

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

2.8. La SCI LES JARDINS D'AMBROISE

La SCI LES JARDINS D'AMBROISE est une société civile dont l'objet social est :

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains sis à Saint Martin (38), ZAC Brun, « ilôt Belledonne »,

- 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 LES JARDINS D'AMBROISE a été constituée pour une durée de cinquante ans qui prendra fin le 21 juillet 2053.

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

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

II – Liens entre les sociétés intéressées

1/ Liens en capital

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

2/ Dirigeants

ICADE CAPRI est le gérant de chacune des Sociétés Absorbées.

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

ARTICLE 1 : OBJET DES FUSIONS ENVISAGEES

En vue des fusions-absorptions de la SCI LE FLORILEGE, la SCI VEYSSIERE/TRAMIER, la SCI JULLIEN DE LA DROME, la SCI LE PARC VERLAINE, la SCI CONDORCET – 55, la SCI LE CLOS DES MURIERS, la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS et la SCI LES JARDINS D'AMBROISE par ICADE CAPRI, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, chacune des Sociétés Absorbées apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si les fusions sont réalisées :

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

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

ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DES FUSIONS

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

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

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET DES FUSIONS

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

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

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

ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE FLORILEGE figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI VEYSSIERE/TRAMIER figurant en annexe 4.b ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI JULLIEN DE LA DROME figurant en annexe 4.c ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE PARC VERLAINE figurant en annexe 4.d ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI CONDORCET – 55 figurant en annexe 4.e ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LE CLOS DES MURIERS figurant en annexe 4.f ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS figurant en annexe 4.g ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI LES JARDINS D'AMBROISE 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 la SCI LE FLORILEGE, la SCI VEYSSIERE/TRAMIER, la SCI JULLIEN DE LA DROME, SCI LE CLOS DES MURIERS, la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS et la SCI LES JARDINS D'AMBROISE ont été approuvés par les assemblées générales respectives de ces sociétés le 31 janvier 2007.

ARTICLE 5 : METHODE D'EVALUATION DES BIENS APPORTES

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

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

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

6.1. Désignation des apports de la SCI LE FLORILEGE

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

6.1.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LE FLORILEGE 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

- Etat TVA figurant au bilan pour un montant net de (brut : 24.715,04 ; provision : 0 euro)	24.715,04 euros
- Associés figurant au bilan pour un montant net de (brut : 679.271,59 euros ; provision : 0 euro)	679.271,59 euros
- Débiteurs divers figurant au bilan pour un montant net de (brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro)	10,00 euros
- Disponibilité figurant au bilan pour un montant net de (brut : 251.240,64 euros ; provision : 0 euro)	251.240,64 euros
SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE	955.237,27 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 FLORILEGE.

6.1.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI LE FLORILEGE 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 LE FLORILEGE du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	81.371,78 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	193.593,90 euros
- Associés autres dettes figurant au bilan pour un montant net de	679.271,59 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	954.237,27 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 FLORILEGE.

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	955.237,27 euros
Et le passif pris en charge à :	(954.237,27) euros
L'actif net comptable apporté par la SCI LE FLORILEGE représente une valeur de :	**1.000 euros**

6.2. Désignation des apports de la SCI VEYSSIERE/TRAMIER

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

6.2.1. Actif apporté

L'actif de la SCI VEYSSIERE/TRAMIER 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 VEYSSIERE/TRAMIER 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 — 134.790,01 euros
  (brut : 134.790,01 ; provision : 0 euro)

- Crédit TVA
  figurant au bilan pour un montant net de — 15.531,00 euros
  (brut : 15.531,00 euros ; provision : 0 euro)

- Associés
  figurant au bilan pour un montant net de — 4.173,41 euros
  (brut : 4.173,41 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 — 154.504,42 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 VEYSSIERE/TRAMIER.

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 VEYSSIERE/TRAMIER qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Emprunts bancaires
  figurant au bilan pour un montant net de — 153.504,42 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE — 153.504,42 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 VEYSSIERE/TRAMIER.

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : — 154.504,42 euros

Et le passif pris en charge à : — (153.504,42) euros

L'actif net comptable apporté par la SCI VEYSSIERE/TRAMIER représente une valeur de : — 1.000 euros

6.3. Désignation des apports de la SCI JULLIEN DE LA DROME

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

6.3.1. Actif apporté

L'actif de la SCI JULLIEN DE LA DROME 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 JULLIEN DE LA DROME du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

- Travaux en cours
  figurant au bilan pour un montant net de 3,99 euros
  (brut : 338.023,99 ; provision : 338.020,00 euros)

- Crédit TVA
  figurant au bilan pour un montant net de 55.171,00 euros
  (brut : 55.171,00 euros ; provision : 0 euro)

- Associés
  figurant au bilan pour un montant net de 351.291,65 euros
  (brut : 351.291,65 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 406.476,64 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 JULLIEN DE LA DROME.

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 JULLIEN DE LA DROME qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Emprunts bancaires
  figurant au bilan pour un montant net de 287.276,02 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 118.200,62 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 405.476,64 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 JULLIEN DE LA DROME.

6.3.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 406.476,64 euros

Et le passif pris en charge à : (405.476,64) euros

L'actif net comptable apporté par la SCI JULLIEN DE LA DROME représente une valeur de : 1.000 euros

6.4. Désignation des apports de la SCI LE PARC VERLAINE

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

6.4.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LE PARC VERLAINE 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 725.496 euros
  (brut : 725.496 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 352.014 euros
  (brut : 352.014 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 1.077.510 euros

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

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 LE PARC VERLAINE qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 314.732 euros

- Autres dettes
  figurant au bilan pour un montant net de 693.273 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 1.008.005 euros

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

6.4.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 1.077.510 euros

Et le passif pris en charge à : (1.008.005) euros

L'actif net comptable apporté par la SCI LE PARC VERLAINE représente une valeur de : 69.505 euros

6.5. Désignation des apports de la SCI CONDORCET – 55

La SCI CONDORCET – 55 fait apport à titre de fusion, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous réserve des conditions suspensives ci-après fixées, à ICADE CAPRI qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se composait son actif à la date du 1er janvier 2007, Date d'Effet des Fusions, ledit apport comprenant les éléments ci-après sans que l'énumération qui va suivre, puisse être considérée comme limitative :

6.5.1. Actif apporté

L'actif de la SCI CONDORCET – 55 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 1.317.846 euros
  (brut : 1.317.846 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 500.999 euros
  (brut : 500.999 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 1.818.846 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 CONDORCET – 55.

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 CONDORCET – 55 qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 195.222 euros

- Autres dettes
  figurant au bilan pour un montant net de 1.266.944 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 1.462.166 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 CONDORCET – 55.

6.5.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 1.818.846 euros

Et le passif pris en charge à : (1.462.166) euros

L'actif net comptable apporté par la SCI CONDORCET – 55 représente une valeur de : 356.680 euros

6.6. Désignation des apports de la SCI LE CLOS DES MURIERS

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

6.6.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LE CLOS DES MURIERS 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

- Etat TVA
  figurant au bilan pour un montant net de 17.983,12 euros
  (brut : 17.983,12 euros ; provision : 0 euro)

- Crédit TVA
  figurant au bilan pour un montant net de 1.942,00 euros
  (brut : 1.942,00 euros ; provision : 0 euro)

- Associés
  figurant au bilan pour un montant net de 382.835,67 euros
  (brut : 382.835,67 euros ; provision : 0 euro)

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

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 184.300,93 euros
  (brut : 184.300.93 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 587.071,72 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 CLOS DES MURIERS.

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 LE CLOS DES MURIERS 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 LE CLOS DES MURIERS du 31 janvier 2007 :

Dettes financières

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 156.574,31 euros

- Associés autres dettes
  figurant au bilan pour un montant net de 429.497,41 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 586.071,72 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 CLOS DES MURIERS.

6.6.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 587.071,72 euros

Et le passif pris en charge à : (586.071,72) euros

L'actif net comptable apporté
par la SCI LE CLOS DES MURIERS
représente une valeur de : 1.000 euros

6.7. Désignation des apports de la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS

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

6.7.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS 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 1.226.792 euros
  (brut : 1.226.792 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 1.133.874 euros
  (brut : 1.133.874 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 2.360.666 euros

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

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 LES HAUTS DE MONTLOUIS 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 LES HAUTS DE MONTLOUIS du 31 janvier 2007 :

Dettes financières

- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	1.621.097 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	670.161 euros
- Associés autres dettes figurant au bilan pour un montant net de	68.408 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	2.359.666 euros

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

6.7.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	2.360.666 euros
Et le passif pris en charge à :	(2.359.666) euros
L'actif net comptable apporté par la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS représente une valeur de :	**1.000 euros**

6.8. Désignation des apports de la SCI LES JARDINS D'AMBROISE

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

6.8.1. Actif apporté

L'actif de la SCI LES JARDINS D'AMBROISE 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

- Créances clients
  figurant au bilan pour un montant net de 23.844,44 euros
  (brut : 23.844,44 euros ; provision : 0 euro)

- Etat TVA
  figurant au bilan pour un montant net de 62.529,44 euros
  (brut : 62.529,44 euros ; provision : 0 euro)

- Associés
  figurant au bilan pour un montant net de 129.083,33 euros
  (brut : 129.083,33 euros ; provision : 0 euro)

- Débiteurs divers
  figurant au bilan pour un montant net de 1.050,00 euros
  (brut : 1.050,00 euros ; provision : 0 euro)

- Disponibilités
  figurant au bilan pour un montant net de 1.245.430,84 euros
  (brut : 1.245.430,84 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE 1.461.938,05 euros

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

6.8.2. Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, ICADE CAPRI prendra en charge la totalité du passif de la SCI LES JARDINS D'AMBROISE 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 LES JARDINS D'AMBROISE du 31 janvier 2007 :

- Avances Associés
  figurant au bilan pour un montant net de 901.032,96 euros

- Dettes fournisseurs
  figurant au bilan pour un montant net de 447.606,47 euros

- Etat TVA
  figurant au bilan pour un montant net de 112.298,62 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 1.460.938,05 euros

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

6.8.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	1.461.938,05 euros
Et le passif pris en charge à :	(1.460.938,05) euros
L'actif net comptable apporté par la SCI LES JARDINS D'AMBROISE représente une valeur de :	**1.000 euros**

6.9. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par la SCI LE FLORILEGE	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI VEYSSIERE/TRAMIER	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI JULLIEN DE LA DROME	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LE PARC VERLAINE	69.505 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI CONDORCET – 55	356.680 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LE CLOS DES MURIERS	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS	1.000 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI LES JARDINS D'AMBROISE	1.000 euros
- Total des apports des Sociétés Absorbées	432.185 euros

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

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

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

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

ARTICLE 8 : BONI ET MALI DE FUSION

Pour la SCI LE PARC VERLAINE, la différence entre (i) la valeur de l'actif net apporté par cette société (soit 69.505 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 68.505 euros.

Pour la SCI CONDORCET – 55, la différence entre (i) la valeur de l'actif net apporté par cette société (soit 356.680 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 355.680 euros.

Pour la SCI LE FLORILEGE, la SCI VEYSSIERE/TRAMIER, la SCI JULLIEN DE LA DROME, la SCI LE CLOS DES MURIERS, la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS et la SCI LES JARDINS D'AMBROISE, la valeur de l'actif net apporté par chacune de ces sociétés étant égale à la valeur comptable des parts de cette société inscrites dans les comptes de la Société Absorbante, la fusion-absorption de chacune de ces sociétés ne dégagera ni boni, ni mali de fusion.

ARTICLE 9 : DISSOLUTION DES SOCIETES ABSORBEES

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

ARTICLE 10 : PROPRIETE - JOUISSANCE

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

ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

11.1. Charges et conditions principales

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

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

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

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

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

11.2. Autres charges et conditions

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

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

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

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

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

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

11.3. Engagements des Sociétés Absorbées

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

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

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

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

ARTICLE 12 : REALISATION DEFINITIVE DES FUSIONS - CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LE FLORILEGE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI VEYSSIERE/TRAMIER par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI JULLIEN DE LA DROME par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LE PARC VERLAINE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI CONDORCET – 55 par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LE CLOS DES MURIERS par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI LES JARDINS D'AMBROISE par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation des fusions par l'associé unique d'ICADE CAPRI.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 : DECLARATIONS DES SOCIETES ABSORBEES

Chaque Société Absorbée déclare pour ce qui la concerne :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES

14.1. Dispositions générales

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

14.2. Dispositions plus spécifiques

14.2.1. Droits d'enregistrement

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

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

14.2.2. Impôt sur les sociétés

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

En conséquence, ICADE CAPRI s'engage :

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

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

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

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

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

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

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

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

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

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

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

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

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

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

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

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

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs des Sociétés Absorbées

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

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. Formalités

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

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

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

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

15.2. Désistement

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

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

15.3. Remise de titres

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

15.4. Frais

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

15.5. Election de domicile

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

15.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

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

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

Fait à Paris
Le 15 février 2007
En 20 exemplaires

PAGE DE SIGNATURES

Pour la société ICADE CAPRI
Monsieur Antoine Fayet

[redacted]

Pour les sociétés
SCI LE FLORILEGE
SCI VEYSSIERE/TRAMIER
SCI JULLIEN DE LA DROME
SCI LE PARC VERLAINE
SCI CONDORCET – 55
SCI LE CLOS DES MURIERS
SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS
SCI LES JARDINS D'AMBROISE

ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
de Bouille

"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."

Annexe 4.a

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

SCI LE FLORILEGE

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006			PASSIF	EXERCICE 2006	
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET			TOTAUX PARTIELS
ACTIF CIRCULANT				CAPITAL	1 000.00	1 000.00
				REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
STOCKS			0.00	RESULTAT DE L EXERCICE	81 371.78	81 371.78
Travaux en cours	0.00			PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
Logements achevés						
CREANCES D EXPLOITATION			703 996.63	DETTES		
Créance clients	0.00			DETTES FINANCIERES		0.00
Etat TVA	24 715.04			Avances associés	0.00	
Credit TVA	0.00			Emprunts bancaires	0.00	
Associes	679 271.59			Dépots reçus	0.00	
Débiteurs divers	10.00					
				AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
ACOMPTES VERSES	0.00		0.00			
				DETTES D EXPLOITATION		872 865.49
DISPONIBILITE	251 240.64		251 240.64	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	193 593.90	
				Etat TVA	0.00	
				Associés autres dettes	679 271.59	
CHARGES DIFFEREES	0.00		0.00			
				PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	955 237.27	0.00	955 237.27		955 237.27	955 237.27

BILAN RESUME ET COMPARE

A C T I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	0.00	0.00
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	650 688.60	703 996.63
DISPONIBILITES	417 111.26	251 240.64
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	1 067 799.86	955 237.27

P A S S I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	423 411.09	82 371.78
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	644 388.77	872 865.49
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	1 067 799.86	955 237.27

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		0.00	PRODUITS D EXPLOITATION		70 406.46
Charge foncière	0.00				
Bâtiment	0.00		Ventes	0.00	
Honoraires	0.00		Facturation TMA	0.00	
Frais annexes	0.00		Production stockée	0.00	
			Variation du stock	0.00	
AUTRES CHARGES EXTERNES	400.00	400.00	Autres produits	70 406.46	
IMPOTS ET TAXES	378.00	378.00			
			PRODUITS FINANCIERS	12 368.62	12 368.62
CHARGES FINANCIERES	625.04	625.04			
AUTRES CHARGES	0.26	0.26	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	81 371.78	81 371.78	PERTE	0.00	0.00
	82 775.08	82 775.08		82 775.08	82 775.08

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	1 569 120.77	0.00
PRODUCTION STOCKEE	601 469.13	0.00
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	-868 210.04	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION ET TRANSFERT DE CHARGES	0.00	0.00
AUTRES PRODUITS	99 767.92	70 406.46
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	1 402 147.78	70 406.46
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	601 469.13	0.00
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	137 360.40	400.00
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	3 189.00	378.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVI	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	241 469.57	0.26
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	983 488.10	778.26
RESULTAT D EXPLOITATION	418 659.68	69 628.20
PRODUITS FINANCIERS	4 159.64	12 368.62
CHARGES FINANCIERES	408.23	625.04
RESULTAT FINANCIER	3 751.41	11 743.58
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	422 411.09	81 371.78
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	1 406 307.42	82 775.08
TOTAL DES CHARGES	983 896.33	1 403.30
RESULTAT	**422 411.09**	**81 371.78**

SCI LE FLORILEGE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : 103 Avenue de Saxe – 69003 LYON
N° SIREN : 442 061 438 000 10

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Néant.

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 1er janvier et le 31 décembre 2006.

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

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

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux 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

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

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

- - 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€

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

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

4.1.2 Dépréciation des actifs

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

4.1.3 Créances

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	679 272	679 271
Total des créances de l'actif immobilisé	**1**	**679 272**	**679 271**
Créances clients et comptes rattachés		-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	12 294	24 715	12 421
Autres créances	1 040	-	- 1 040
Total des créances de l'actif circulant	**13 334**	**24 715**	**11 381**
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	**13 335**	**703 987**	**690 652**

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 :

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	21 248	424 905	403 657
Emprunts et dettes financières divers	40 766	595 000	554 234
Total des dettes financières	**62 014**	**1 019 905**	**957 891**
Fournisseurs et comptes rattachés	13 851	98 996	85 145
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	425 486	425 486
Autres dettes d'exploitation		7 700	7 700
Total des dettes d'exploitation	**13 851**	**532 182**	**518 331**
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses		-	-
Total des dettes diverses	**-**	**-**	**-**
Produits constatés d'avance	-	2 342 627	-
Total général	**75 865**	**3 894 714**	**1 476 222**

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	-	762 000,00	762 000	-	-	-
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 pé	
				Moins d'1 an	De 1 à 5 ans Plus de
Promesse synallagmatique vente terrain	-	-	-	-	-
Ligne de crédit non utilisée	-	-	-	-	-
compte sequestre	-	21 000,00	21 000,00	-	-
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	**9 769**	**PASSIF**	**-**
Immobilisations financières	-	Dettes financieres	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	9 769	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	30 158
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	30 158,0

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 VEYSSIERE/TRAMIER

SCI VEYSSIERE TRAMIER

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006			PASSIF	EXERCICE 2006	
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET			TOTAUX PARTIELS
ACTIF CIRCULANT				CAPITAL	1 000.00	1 000.00
				REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
STOCKS			134 790.01	RESULTAT DE L EXERCICE	-3 351.06	-3 351.06
Travaux en cours	134 790.01			PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
Logements achevés						
CREANCES D EXPLOITATION			16 363.35	DETTES		
Créance clients	0.00			DETTES FINANCIERES		153 504.42
Etat TVA	0.00			Avances associés	0.00	
Credit TVA	15 531.00			Emprunts bancaires	153 504.42	
Associes	822.35			Dépots reçus	0.00	
Débiteurs divers	10.00					
				AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
ACOMPTES VERSES	0.00		0.00			
				DETTES D EXPLOITATION		0.00
DISPONIBILITE	0.00		0.00	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0.00	
				Etat TVA	0.00	
				Associés autres dettes	0.00	
CHARGES DIFFEREES	0.00		0.00			
				PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	151 153.36	0.00	151 153.36		151 153.36	151 153.36

BILAN RESUME ET COMPARE

A C T I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	4 873.00	134 790.01
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	28 654.00	16 363.35
DISPONIBILITES	0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	33 527.00	151 153.36

P A S S I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	177.65	-2 351.06
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	33 349.35	153 504.42
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	33 527.00	151 153.36

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		129 917.01	PRODUITS D EXPLOITATION		129 918.30
VARIATION STOCK	129 917.01		Ventes	0.00	
			Facturation TMA	0.00	
			Production stockée	129 917.01	
			Variation du stock	0.00	
AUTRES CHARGES EXTERNES	2 916.29	2 916.29	Autres produits	1.29	
IMPOTS ET TAXES	436.00	436.00			
			PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00			
AUTRES CHARGES	0.06	0.06	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	3 351.06	3 351.06
	133 269.36	133 269.36		133 269.36	133 269.36

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	4 873.00	129 917.01
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION ET TRANSFERT DE CHARGES	0.00	0.00
AUTRES PRODUITS	0.00	1.29
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	4 873.00	129 918.30
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	4 873.00	129 917.01
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	822.00	2 916.29
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	436.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVI	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.35	0.06
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	5 695.35	133 269.36
RESULTAT D EXPLOITATION	-822.35	-3 351.06
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-822.35	-3 351.06
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	4 873.00	129 918.30
TOTAL DES CHARGES	5 695.35	133 269.36
RESULTAT	**-822.35**	**-3 351.06**

SCI VEYSSIERE TRAMIER
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AVENUE DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 48229583900013

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.
- La mise en commercialisation doit être lancée en mai 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 1er janvier et le 31 décembre 2006.

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

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

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux 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

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

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

- - 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

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	134 790	4873	129917
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	134790	4873	129917

Au 31 décembre 2006, le montant des frais financiers intégrés au stock s'élève à 3 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

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	822	821
Total des créances de l'actif immobilisé	**1**	**822**	**821**
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	426	15 531	15 105
Autres créances	28 227	10	- 28 217
Total des créances de l'actif circulant	**28 653**	**15 541**	**- 13 112**
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	**28 654**	**16 363**	**- 12 291**

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 :

ETAT DES DETTES	31/12/2005	31/12/2006	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	153 504	153 504
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	**-**	**153 504**	**153 504**
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	33 349	-	- 33 349
Total des dettes d'exploitation	**33 349**	**-**	**- 33 349**
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	**-**	**-**	**-**
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	**33 349**	**153 504**	**120 155**

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 périod		
				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	822	PASSIF	-
Immobilisations financières	-	Dettes financieres	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	822	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 JULLIEN DE LA DROME

SCI ST JULLIEN DE LA DROME

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006			PASSIF	EXERCICE 2006	
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET			TOTAUX PARTIELS
ACTIF CIRCULANT				CAPITAL	1 000.00	1 000.00
				REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
STOCKS			3.99	RESULTAT DE L EXERCICE	-250 337.44	-250 337.44
Travaux en cours	338 023.99	338 020.00		PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
Logements achevés						
CREANCES D EXPLOITATION			156 135.21	DETTES		
Créance clients	0.00			DETTES FINANCIERES		287 276.02
Etat TVA	0.00			Avances associés	0.00	
Credit TVA	55 171.00			Emprunts bancaires	287 276.02	
Associes	100 954.21			Dépots reçus	0.00	
Débiteurs divers	10.00					
				AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
ACOMPTES VERSES	0.00		0.00			
				DETTES D EXPLOITATION		118 200.62
DISPONIBILITE	0.00		0.00	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	118 200.62	
				Etat TVA	0.00	
				Associés autres dettes	0.00	
CHARGES DIFFEREES	0.00		0.00			
				PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	494 159.20	338 020.00	156 139.20		156 139.20	156 139.20

BILAN RESUME ET COMPARE

A C T I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	94 188.22	3.99
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	18 202.00	156 135.21
DISPONIBILITES	0.00	0.00
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	112 390.22	156 139.20

P A S S I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	-99 954.21	-249 337.44
PROVISIONS SUR RISQUES	100 000.00	0.00
DETTES	112 344.43	405 476.64
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	112 390.22	156 139.20

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		243 835.77	PRODUITS D EXPLOITATION		243 837.05
Charge foncière	128 721.07				
Bâtiment	0.00		Ventes	0.00	
Honoraires	107 466.50		Facturation TMA	0.00	
Frais annexes	7 648.20		Production stockée	243 835.77	
			Variation du stock	0.00	
AUTRES CHARGES EXTERNES	11 928.58	11 928.58	Autres produits	1.28	
IMPOTS ET TAXES	390.00	390.00			
			PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00			
AUTRES CHARGES	0.14	0.14	REPRISE PROVISION	100 000.00	100 000.00
DOTATION PROVISION	338 020.00	338 020.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	0.00	0.00	PERTE	250 337.44	250 337.44
	594 174.49	594 174.49		594 174.49	594 174.49

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	0.00	0.00
PRODUCTION STOCKEE	94 188.22	243 835.77
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	0.00
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION ET TRANSFERT DE CHARGES	0.00	100 000.00
AUTRES PRODUITS	0.08	1.28
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	94 188.30	343 837.05
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	94 188.22	243 835.77
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	953.72	11 928.58
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	390.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVI	100 000.00	338 020.00
AUTRES CHARGES	0.57	0.14
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	195 142.51	594 174.49
RESULTAT D EXPLOITATION	-100 954.21	-250 337.44
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-100 954.21	-250 337.44
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	94 188.30	343 837.05
TOTAL DES CHARGES	195 142.51	594 174.49
RESULTAT	**-100 954.21**	**-250 337.44**

ANNEXE LEGALE

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques comptables généralement admises.

a) - résultat d'une opération de construction

Le résultat des opérations immobilières destinées à la vente est dégagé lors de la délivrance à l'acquéreur dans la mesure ou le prix de revient définitif a été arrêté. Le prix de revient définitif d'une opération est arrêté dans les quatre mois suivants la date d'achèvement des travaux. Le résultat est dégagé lot par lot, suivant des millièmes de copropriété. Cette règle s'applique tant pour les ventes "classiques" que pour les ventes en l'état futur d'achèvement.

b) - stocks

Les coûts de l'opération comprennent le terrain, les coûts directs affectés à l'opération (les frais de voieries, réseaux divers, les dépenses de construction proprement dit), les charges des emprunts spécialement affectés à la réalisation de l'opération.

L'incorporation au coût de revient des charges financières cesse à l'achèvement des travaux ou à l'occasion de la sortie du cycle de production immobilière pour tout autre cause.

Si la valeur probable de réalisation devient inférieure au prix de revient en stock une provision pour dépréciation est constituée.

Annexe légale

COMPLEMENT D'INFORMATION

I - ETAT DES CREANCES

ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT 1	A 1 AN AU PLUS 2	A PLUS D'UN AN 3
L'ACTIF IMMOBILISE			
CREANCES RATTACHES A PARTICIPATION			
PRETS			
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
L 'ACTIF CIRCULANT			
CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX			
AUTRES CREANCES CLIENTS	0.00	0.00	
ACOMPTES VERSES	0.00	0.00	
ETAT et autres collectivités publiques — Impôts sur les bénéfices			
ETAT et autres collectivités publiques — Taxe sur la valeur ajoutée	0.00	0.00	
ETAT et autres collectivités publiques — Autres impôts , taxes et versement assimilés			
ETAT et autres collectivités publiques — Credit tva	55 171.00	55 171.00	
GROUPES ET ASSOCIES	100 954.21	100 954.21	
DEBITEURS DIVERS	10.00	10.00	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	0.00	0.00	
TOTAUX	156 135.21	156 135.21	0.00

Annexe légale

II - CAPITAL SOCIAL

	EXERCICE 04	EXERCICE 2006
capital		1 000
réserve sur profit de construction		
report à nouveau		0
résultat de l'exercice		-250 337
		-249 337

Le capital est constitué de 1000 actions de 1 €.
réparti à raison de :

ICADE CAPRI	999
CAPRI PIERRE	1
	1 000

Annexe légale

III - ETAT DES DETTES

1 - Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ETAT DES DETTES	MONTANT BRUT 1	1 AN AU PLUS 2	PLUS D'1 AN 5 ANS AU PLUS 3
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissts de crédit — à 2 ans maximum à l'origine	287 276.02	287 276.02	
Emprunts et dettes auprès des établissts de crédit — à plus de 2 ans			
Dépots reçus	0.00	0.00	
Fournisseurs et comptes rattachés	118 200.62	118 200.62	
Etat et autres collectivités publiques — Impôts sur les bénéfices			
Etat et autres collectivités publiques — Taxe sur la valeur ajoutée	0.00	0.00	
Etat et autres collectivités publiques — Obligations cautionnées			
Etat et autres collectivités publiques — Autres impôts - taxes			
Acomptes recus	0.00	0.00	
Groupes et associés	0.00	0.00	
Autres dettes			
Produits constatés d'avance	0.00	0.00	
TOTAUX	405 476.64	405 476.64	0.00

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE - CHARGES A PAYER SUR LES DETTES

1- Produits constatés d'avance

Ils sont constitués au 31/12/05 par des ventes **NEANT**

sur programmes de construction

Il s'agit de ventes réalisées sur le programme dont le prix de revient n'a pas encore été dégagé.

2- Charges àpayer sur dettes

En fin d'exercice, elles se dècomposent ainsi:

* autres emprunts et dettes assimilées

* fournisseurs factures non parvenues

* intérets courus (découverts et avances)

V - OPERATIONS AVEC ENTREPRISES LIEES

Les créances et dettes figurant respectivement soit à l'actif soit au passif.

ACTIF	ENTREPRISES LIEES
Clients	0.00
Autres Associes compte courant	100 954.21
Autres comptes débiteurs	0.00
	100 954.21

PASSIF	ENTREPRISES LIEES
Avances associés	0.00
Autres dettes financiere	0.00
Autres comptes créditeurs	0.00
	0.00

EXAMEN DES PRINCIPAUX POSTES DES ETATS FINANCIERS

ACTIF

	Détail
STOCKS EN COURS	
Le montant des travaux en cours correspond au coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice	1
CREANCES D 'EXPLOITATION	
- le poste client	2
- le poste "ETAT" correspond à une créance sur l'état en matière de TVA	3
DISPONIBILITES	
	4
CHARGES DIFFEREES	
Il s'agit des charges engagées avant la DAT	5

PASSIF

DETTES FINANCIERES	
DETTES D'EXPLOITATION	
- le poste "fournisseur"	7
- le poste "ETAT" dette sur l'état en matière de TVA	3
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	
il s'agit du produit des ventes réalisés avant la DAT	

SCI ST JULLIEN DE LA DROME
BILAN AU 31/12/06

DETAIL 1

TERRAIN ET TRAVAUX EN COURS

CHARGE FONCIERE	102 561.39
VRD	30 449.32
BATIMENT	0.00
HONORAIRES	196 547.08
FRAIS FINANCIERS	6 083.24
GFA	
ACTIONS COMMERCIALES	2 382.96
	338 023.99
depreciation de stock	-338 020.00
	3.99

SCI ST JULLIEN DE LA DROME
BILAN AU 31/12/06

DETAIL 2

CLIENTS ACQUEREURS

CLIENTS NON EXIGIBLE	0.00
CLIENTS EXIGIBLES	0.00
	0.00
	0.00

ETAT TVA

A C T I F

CREDIT DE TVA	55 171.00	
TVA DEDUCTIBLE	0.00	
	55 171.00	
		55 171.00

P A S S I F

TVA NON EXIGIBLE SUR VEFA S/clients d0s	0.00	
TVA A REGULARISER	0.00	
TVA A PAYER	0.00	
	0.00	0.00

SCI ST JULLIEN DE LA DROME
BILAN AU 31/12/06

Détail 4

DISPONIBILITES

SICAV	0.00
COMPTE BANCAIRE	-282 396.02
interet courrus a payer	-4 880.00
	-287 276.02
	-287 276.02

SCI ST JULLIEN DE LA DROME
BILAN AU 31/12/06

CHARGES DIFFEREES

HONORAIRES	0.00
FRAIS DE CONSTITUTION	0.00
FRAIS COMMERCIAUX	0.00
FRAIS ANNEXES	0.00
	0.00

0.00

DETTES FINANCIERES

ICADE CAPRI	0.00
CAPRI PIERRE	0.00
	0.00

0.00

FOURNISSEURS

GESTION DES MARCHES ET DIVERS	118 200.62
RETENUE DE GARANTIE	0.00
FOURNISSEURS FACTURES A RECEVOIR	0.00
	118 200.62

118 200.62

Annexe 4.d

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI LE PARC VERLAINE

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	0
Autres créances	725 496	0	725 496	643 104
Divers				
Avances et acomptes versés s/commandes	0		0	0
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	352 014		352 014	653 848
Total	1 077 510	0	1 077 510	1 296 952
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
Total				
Total actif	*1 077 510*	*0*	*1 077 510*	*1 296 952*

Bilan passif

S.C.I PARC VERLAINE

	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		
Ecarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	0	0
Résultat de l'exercice	*68 505*	*179 931*
Subvention d'investissements		
Provisions réglementées		
Total	*69 505*	*180 931*
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	314 732	602 679
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	693 273	513 342
Total	1 008 005	1 116 021
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0	0
Ecart de conversion passif	0	0
Total	*0*	*0*
Total passif	*1 077 510*	*1 296 952*

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%	747 321	100.00%
Production stockée et immobilisée	0		409 266	54.76%
Prix de revient des lots vendus	0		-484 295	-64.80%
Reprise/Amortissement/Provision	0		208 500	
Autres produits	65 313		56 898	7.61%
Total	*65 313*		*937 689*	125.47%
Charges d'exploitation				
Achats et variation de stock neutre	0		409 266	54.76%
Autres achats et charges externes	7 540		75 224	10.07%
Impôts,taxes et versements assimilés	0		14 176	1.90%
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Amortissements et provisions	0		0	0.00%
Autres charges	3 263		264 361	35.37%
Total	*10 803*		*763 026*	102.10%
Résultat d'exploitation	*54 510*		*174 663*	23.37%
Produits financiers	14 681		5 713	
Charges financières	686		445	
Résultat financier	*13 995*		*5 268*	*0*
Résultat courant avant impôts	*68 505*		*179 931*	*24%*
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat exceptionnel	*0*		*0*	*0%*
Participation des salariés aux résultats				
Impôt sur les bénéfices				
Résultat de l'exercice	*68 505*		*179 931*	*24%*
	Bénéfice		*Bénéfice*	

SCI LE PARC VERLAINE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : 103 AVENUE DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 44135706800010

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- Le programme avait été entièrement livré et commercialisé 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 1er janvier et le 31 décembre 2006

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

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

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux 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 1 K€ au 31/12/2006, soit une variation de 1 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 : 1 K€

Les produits financiers s'élèvent à 15 K€ au 31/12/2006, soit une variation de 9 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier net s'élève à 14 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	
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 0 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

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	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	43 094	32 213	- 10 881
Autres créances	600 010	693 283	93 273
Total des créances de l'actif circulant	**643 104**	**725 496**	**82 392**
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	**643 104**	**725 496**	**82 392**

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1000 €.

Il est divisé en1000 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 :		-	-	-	

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	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	602 679	314 732	- 287 947
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	513 341	693 273	179 932
Total des dettes d'exploitation	**1 116 020**	**1 008 005**	**- 108 015**
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	**1 116 020**	**1 008 005**	**- 108 015**

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*

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	**693 273**	**PASSIF**	**693 273**
Immobilisations financières	-	Dettes financieres	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	693 273	Dettes d'exploitation	693 273
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	181 921
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	181 921,0

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 CONDORCET – 55

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				0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	0	0	0	
Autres créances	1 317 846	0	1 317 846	1 129 919
Divers				
Avances et acomptes versés s/commandes	0		0	0
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	500 999		500 999	1 185 757
Total	1 818 845	0	1 818 845	2 315 676
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
Total				
Total actif	*1 818 845*	*0*	*1 818 845*	*2 315 676*

Bilan passif

S.C.I CONDORCET 55

	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		
Ecarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	0	0
Résultat de l'exercice	*355 680*	*776 730*
Subvention d'investissements		
Provisions réglementées		
Total	*356 680*	*777 730*
Autres fonds propres		
Produit d'émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques	0	125 044
Provision pour charges	0	0
Total	*0*	*125 044*
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	195 222	922 687
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 266 944	490 215
Total	1 462 166	1 412 902
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0	0
Ecart de conversion passif	0	0
Total	*0*	*0*
Total passif	*1 818 846*	*2 315 676*

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%	3 733 544	100.00%
Production stockée et immobilisée	0		1 815 760	48.63%
Prix de revient des lots vendus	0		-2 519 172	-67.47%
Reprise/Amortissement/Provision	125 045		0	
Autres produits	224 078		12	0.00%
Total	*349 123*		*3 030 144*	81.16%
Charges d'exploitation				
Achats et variation de stock neutre	0		1 815 760	48.63%
Autres achats et charges externes	11 042		294 182	7.88%
Impôts,taxes et versements assimilés	1 797		427	0.01%
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Amortissements et provisions	0		125 045	3.35%
Autres charges	1		18 000	0.48%
Total	*12 840*		*2 253 414*	60.36%
Résultat d'exploitation	*336 283*		*776 730*	20.80%
Produits financiers	20 022		0	
Charges financières	625		0	
Résultat financier	*19 397*		*0*	*0*
Résultat courant avant impôts	*355 680*		*776 730*	*21%*
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat exceptionnel	*0*		*0*	*0%*
Participation des salariés aux résultats				
Impôt sur les bénéfices				
Résultat de l'exercice	*355 680*		*776 730*	*21%*
	Bénéfice		*Bénéfice*	

SCI CONDORCET 55
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : ICADE CAPRI 103 AV DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 44457522900018

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS

Au cours de cet exercice, nous vous informons que :

- Le chantier avait été livré en novembre 2005, et la conformité a été obtenu en 2006.
- Le programme avait déjà été entièrement commercialisé au 31 /12/ 2005

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 1er janvier et le 31 décembre 2006

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

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

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux 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

<u>Créances sur vente en l'état futur d'achèvement</u>

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

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

<u>Autres créances</u>

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

La réglementation en vigueur autorise la constitution de provisions pour risques et charges lorsque leur objet est nettement précisé, lorsque des événements initiés au cours de l'exercice rendent

probables les risques encourus et lorsqu'elles respectent les critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général.

Provisions pour risques

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

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

3.2 RESULTAT FINANCIER

Les frais financiers s'élèvent à 1 K€ au 31/12/2006, soit une variation de 1 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 : 1 K€

Les produits financiers s'élèvent à 20 K€ au 31/12/2006, soit une variation de 20 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier net s'élève à 19 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 0 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

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		-	
Etat TVA et autres taxes à récupérer	138 694	50 892	- 87 802
Autres créances	991 215	1 266 954	275 739
Total des créances de l'actif circulant	**1 129 909**	**1 317 846**	**187 937**
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	**1 129 909**	**1 317 846**	**187 937**

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 :		-	-	-	

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	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	922 687	195 222	- 727 465
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	490 214	1 266 944	776 730
Total des dettes d'exploitation	**1 412 901**	**1 462 166**	**49 265**
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-
Total général	**1 412 901**	**1 462 166**	**49 265**

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*

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	**1 266 944**	**PASSIF**	**1 266 944**
Immobilisations financières	-	Dettes financieres	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	1 266 944	Dettes d'exploitation	1 266 944
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	192 411
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	192 411,0

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.f

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI LE CLOS DES MURIERS

SCI LE CLOS DES MURIERS

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006			PASSIF	EXERCICE 2006	
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET			TOTAUX PARTIELS
ACTIF CIRCULANT				CAPITAL	1 000.00	1 000.00
				REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
STOCKS			0.00	RESULTAT DE L EXERCICE	46 661.74	46 661.74
Travaux en cours	0.00			PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
Logements achevés	0.00	0.00				
CREANCES D EXPLOITATION			402 770.79	DETTES		
Créance clients	0.00			DETTES FINANCIERES		0.00
Etat TVA	17 983.12			Avances associés	0.00	
Credit TVA	1 942.00			Emprunts bancaires	0.00	
Associes	382 835.67			Dépots reçus	0.00	
Débiteurs divers	10.00					
				AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
ACOMPTES VERSES	0.00		0.00			
				DETTES D EXPLOITATION		539 409.98
DISPONIBILITE	184 300.93		184 300.93	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 574.31	
				Etat TVA	0.00	
				Associés autres dettes	382 835.67	
CHARGES DIFFEREES	0.00		0.00			
				PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	587 071.72	0.00	587 071.72		587 071.72	587 071.72

BILAN RESUME ET COMPARE

A C T I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	0.00	0.00
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	376 481.85	402 770.79
DISPONIBILITES	404 856.35	184 300.93
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	781 338.20	587 071.72

P A S S I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	390 307.52	47 661.74
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	391 030.68	539 409.98
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	0.00	0.00
	781 338.20	587 071.72

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		0.00	PRODUITS D EXPLOITATION		29 013.63
Charge foncière	0.00				
Bâtiment	0.00		Ventes	12 327.76	
Honoraires	0.00		Facturation TMA	0.00	
Frais annexes	0.00		Production stockée	0.00	
			Variation du stock	-14 209.31	
AUTRES CHARGES EXTERNES	2 198.42	2 198.42	Autres produits	30 895.18	
IMPOTS ET TAXES	716.00	716.00			
			PRODUITS FINANCIERS	13 802.63	13 802.63
CHARGES FINANCIERES	442.04	442.04			
AUTRES CHARGES	7 007.37	7 007.37	REPRISE PROVISION	14 209.31	14 209.31
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	46 661.74	46 661.74	PERTE	0.00	0.00
	57 025.57	57 025.57		57 025.57	57 025.57

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	1 643 060.31	12 327.76
PRODUCTION STOCKEE	0.00	0.00
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	-1 070 462.54	-14 209.31
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION ET TRANSFERT DE CHARGES	0.00	14 209.31
AUTRES PRODUITS	7 011.21	30 895.18
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	579 608.98	43 222.94
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	0.00	0.00
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	119 623.99	2 198.42
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	0.00	716.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVI	14 209.31	0.00
AUTRES CHARGES	59 574.02	7 007.37
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	193 407.32	9 921.79
RESULTAT D EXPLOITATION	386 201.66	33 301.15
PRODUITS FINANCIERS	3 105.86	13 802.63
CHARGES FINANCIERES	0.00	442.04
RESULTAT FINANCIER	3 105.86	13 360.59
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	389 307.52	46 661.74
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	582 714.84	57 025.57
TOTAL DES CHARGES	193 407.32	10 363.83
RESULTAT	**389 307.52**	**46 661.74**

SCI LE CLOS DES MURIERS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1 000 EUROS
Siège social :ICADE CAPRI 103 AVENUE DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 450 568 977 000 18

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 :

- Cette opération a été livrée en septembre 2005, il n'y a pas eu de faits marquants au cours de l'exercice 2006.
- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	31.12.2006	31.12.2005
Réservations	2 744	2 734
Ventes notaires	2 744	2 729
Livraisons	2 744	

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 1er janvier et le 31 décembre 2006.

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

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

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux 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

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

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

- - Produits sur lots non livrés : **12 K€**
- - Produits sur lots livrés : **0 K€**

3.2 RESULTAT FINANCIER

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

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

Les produits financiers s'élèvent à **14** K€ au 31/12/2006, soit une variation de **11** K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat financier net s'élève à **13** 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
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	0	0	0

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'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	376 472	382 836	6 364
Total des créances de l'actif immobilisé	**376 472**	**382 836**	**6 364**
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer	-	19 925	19 925
Autres créances	-	10	10
Total des créances de l'actif circulant	**-**	**19 935**	**19 935**
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	**376 472**	**402 771**	**26 299**

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 :

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	-	382 836	382 836
Total des dettes financières	**-**	**382 836**	**382 836**
Fournisseurs et comptes rattachés	391 031	156 574	- 234 457
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-		-
Total des dettes d'exploitation	**391 031**	**156 574**	**- 234 457**
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	**-**	**-**	**-**
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total général	**391 031**	**539 410**	**148 379**

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 périod		
				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	**382 836**	**PASSIF**	**382 836**
Immobilisations financières	-	Dettes financieres	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	382 836	Dettes sur immobilisation	-
		Dettes diverses	382 836
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	109 734
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	109 734,0

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.g

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS

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				713 173
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	0	0	0	4 671 851
Autres créances	1 226 792	0	1 226 792	695 344
Divers				
Avances et acomptes versés s/commandes	0		0	0
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 133 874		1 133 874	1 338 414
Total	2 360 666	0	2 360 666	7 418 782
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
Total				
Total actif	*2 360 666*	*0*	*2 360 666*	*7 418 782*

Bilan passif

S.C.I HAUTS DE MONTLOUIS

	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		
Ecarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	0	0
Résultat de l'exercice	*1 621 097*	*679 946*
Subvention d'investissements		
Provisions réglementées		
Total	*1 622 097*	*680 946*
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	670 161	1 309 029
Dettes fiscales et sociales	68 408	765 621
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	0	0
Total	738 569	2 074 650
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0	4 663 186
Ecart de conversion passif	0	0
Total	*0*	*4 663 186*
Total passif	*2 360 666*	*7 418 782*

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	5 161 224	100.00%	6 683 969	100.00%
Production stockée et immobilisée	2 602 607	38.94%	3 462 045	51.80%
Prix de revient des lots vendus	-3 315 781	-49.61%	-4 739 386	-70.91%
Reprise/Amortissement/Provision	0		0	
Autres produits	0	0.00%	3 001	0.04%
Total	*4 448 050*	66.55%	*5 409 629*	80.93%
Charges d'exploitation				
Achats et variation de stock neutre	2 602 607	38.94%	3 462 045	51.80%
Autres achats et charges externes	231 932	3.47%	1 267 213	18.96%
Impôts,taxes et versements assimilés	6 855	0.10%	424	0.01%
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Amortissements et provisions	0	0.00%	0	0.00%
Autres charges	52	0.00%	1	0.00%
Total	*2 841 446*	42.51%	*4 729 683*	70.76%
Résultat d'exploitation	*1 606 604*	24.04%	*679 946*	10.17%
Produits financiers	14 493		0	
Charges financières	0		0	
Résultat financier	*14 493*	*0*	*0*	*0*
Résultat courant avant impôts	*1 621 097*	*24%*	*679 946*	*10%*
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat exceptionnel	*0*	*0%*	*0*	*0%*
Participation des salariés aux résultats				
Impôt sur les bénéfices				
Résultat de l'exercice	*1 621 097*	*24%*	*679 946*	*10%*
	Bénéfice		*Bénéfice*	

SCI LES HAUTS DE MONTLOUIS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social : 103 Avenue de Saxe – 69003 LYON
N° SIREN : 451 940 134 00013

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 mars 2004, l'ordre de service avait été donné en novembre 2004.
- 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	14 118	14 118
Ventes notaires	14 118	13 577
Livraisons	14 118	

- La livraison est intervenue en juillet 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 1er janvier et le 31 décembre 2006.

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

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

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux 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

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

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

2.2.4 Provisions pour risques et charges

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

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

2.2.5 Produits constatés d'avance

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

3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 RESULTAT D'EXPLOITATION

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

- - Produits sur lots non livrés : 0 K€
- - Produits sur lots livrés : 5 161 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 14 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	713 173	-713 173
en cours de production de services				0
produits intermédiaires et produits finis				0
stock marchand de biens terrains				0
TOTAL DES STOCKS		0	713 173	-713 173

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	611 538	1 100 000	488 462
Total des créances de l'actif immobilisé	**611 538**	**1 100 000**	**488 462**
Créances clients et comptes rattachés	4 871 651	-	- 4 871 651
Etat TVA et autres taxes à récupérer	83 796	126 782	42 986
Autres créances	10	10	-
Total des créances de l'actif circulant	**4 955 457**	**126 792**	**- 4 828 665**
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	**5 566 995**	**1 226 792**	**- 4 340 203**

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 :

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	-	-	-
Total des dettes financières	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 309 029	670 161	- 638 868
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	765 621	68 407	- 697 214
Autres dettes d'exploitation			-
Total des dettes d'exploitation	**2 074 650**	**738 568**	**- 1 336 082**
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses		-	-
Total des dettes diverses	-	-	-
Produits constatés d'avance	4 663 185	-	-
Total général	**6 737 835**	**738 568**	**- 1 336 082**

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	541,00	- 541,00	0	-	-	-
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 périod		
				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	**1 100 000**	**PASSIF**	**68 408**
Immobilisations financières	-	Dettes financieres	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	1 100 000	Dettes d'exploitation	68 408
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	583 643
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	583 643,0

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.h

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006
de la SCI LES JARDINS D'AMBROISE

SCI LES JARDINS D'AMBROISE

BILAN AU 31/12/06

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

ACTIF	EXERCICE 2006			PASSIF	EXERCICE 2006	
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	NET			TOTAUX PARTIELS
ACTIF CIRCULANT				CAPITAL	1 000.00	1 000.00
				REPORT A NOUVEAU	0.00	0.00
STOCKS			0.00	RESULTAT DE L EXERCICE	901 032.96	901 032.96
Travaux en cours	0.00			PROVISION POUR RISQUE	0.00	0.00
Logements achevés						
CREANCES D EXPLOITATION			216 507.21	DETTES		
Créance clients	23 844.44			DETTES FINANCIERES		0.00
Etat TVA	62 529.44			Avances associés	0.00	
Credit TVA	0.00			Emprunts bancaires	0.00	
Associes	129 083.33			Dépots reçus	0.00	
Débiteurs divers	1 050.00					
				AVANCES ET ACOMPTES RECUS	0.00	0.00
ACOMPTES VERSES	0.00		0.00			
				DETTES D EXPLOITATION		559 905.09
DISPONIBILITE	1 245 430.84		1 245 430.84	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	447 606.47	
				Etat TVA	112 298.62	
				Associés autres dettes	0.00	
CHARGES DIFFEREES	0.00		0.00			
				PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	0.00	0.00
	1 461 938.05	0.00	1 461 938.05		1 461 938.05	1 461 938.05

BILAN RESUME ET COMPARE

A C T I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
STOCK	675 639.31	0.00
AVANCES ET ACOMPTES VERSES		
CREANCES	2 579 827.18	216 507.21
DISPONIBILITES	402 738.15	1 245 430.84
CHARGES DIFFEREES	0.00	0.00
	3 658 204.64	1 461 938.05

P A S S I F	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CAPITAUX PROPRES	-76 276.00	902 032.96
PROVISIONS SUR RISQUES	0.00	0.00
DETTES	730 400.73	559 905.09
PRODUITS COMPTABILISES D AVANCE	3 004 079.91	0.00
	3 658 204.64	1 461 938.05

COMPTE DE RESULTAT 31 DECEMBRE 2006

CHARGES	EXERCICE 2006		PRODUITS	EXERCICE 2006	
CHARGES D EXPLOITATION		1 710 683.44	PRODUITS D EXPLOITATION		2 800 975.82
VARIATION STOCK	1 710 683.44		Ventes	3 448 206.90	
			Facturation TMA	28 117.81	
			Production stockée	1 710 683.44	
			Variation du stock	-2 386 322.75	
AUTRES CHARGES EXTERNES	187 225.80	187 225.80	Autres produits	290.42	
IMPOTS ET TAXES	2 033.00	2 033.00			
			PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00			
AUTRES CHARGES	0.62	0.62	REPRISE PROVISION	0.00	0.00
DOTATION PROVISION	0.00	0.00	TRANSFERT CHARGES	0.00	0.00
BENEFICE	901 032.96	901 032.96	PERTE	0.00	0.00
	2 800 975.82	2 800 975.82		2 800 975.82	2 800 975.82

COMPTE DE RESULTAT RESUME COMPARE

	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006
CHIFFRE D AFFAIRES NET	1 532 692.65	3 476 324.71
PRODUCTION STOCKEE	550 142.99	1 710 683.44
PRIX DE REVIENT DES LOTS VENDUS	0.00	-2 386 322.75
REPRISE/AMORTISSEMENT/PROVISION	0.00	0.00
ET TRANSFERT DE CHARGES		
AUTRES PRODUITS	1.37	290.42
TOTAL PRODUITS D EXPLOITATION	2 082 837.01	2 800 975.82
ACHATS DE MATIERES PREMIERES	1 688 773.05	1 710 683.44
ACHATS DE CHARGES EXTERNES	470 950.77	187 225.80
IMPOTS ET TAXES ASSIMILES	389.00	2 033.00
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES		
DOTATIONS AUX COMPTES D'AMORTISSEMENT/PROVI	0.00	0.00
AUTRES CHARGES	0.19	0.62
TOTAL CHARGES D EXPLOITATION	2 160 113.01	1 899 942.86
RESULTAT D EXPLOITATION	-77 276.00	901 032.96
PRODUITS FINANCIERS	0.00	0.00
CHARGES FINANCIERES	0.00	0.00
RESULTAT FINANCIER	0.00	0.00
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-77 276.00	901 032.96
PRODUITS EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0.00	0.00
IMPOT SUR LES BENEFICES		
TOTAL DES PRODUITS	2 082 837.01	2 800 975.82
TOTAL DES CHARGES	2 160 113.01	1 899 942.86
RESULTAT	**-77 276.00**	**901 032.96**

SCI LES JARDINS D'AMBROISE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 1000 EUROS
Siège social :ICADE CAPRI 103 AVENUE DE SAXE 69003 LYON
N° SIREN : 449 487 446 000 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 :

- Cette opération a été livrée en décembre 2006
- Il n'y a pas eu de faits marquants au cours de l'exercice 2006.
- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	31.12.2006	31.12.2005
Réservations	5 944	5868
Ventes notaires	5 944	5383
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 1er janvier et le 31 décembre 2006.

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

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

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

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

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

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

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

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux 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 : **3 476 K€**

3.2 RESULTAT FINANCIER

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

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

Les produits financiers s'élèvent à 0K€ 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 DE STOCKS	31/12/2006	31/12/2005	VARIATION
en cours de production de biens		675 639	-675639
en cours de production de services			0
produits intermédiaires et produits finis			0
stock marchand de biens terrains			0
TOTAL DES STOCKS	0	675639	-675639

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'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	51 807	129 083	77 276
Total des créances de l'actif immobilisé	**51 807**	**129 083**	**77 276**
Créances clients et comptes rattachés	2 477 660	23 845	- 2 453 815
Etat TVA et autres taxes à récupérer	49 310	62 529	13 219
Autres créances	1 050	1 050	-
Total des créances de l'actif circulant	**2 528 020**	**87 424**	**- 2 440 596**
Charges constatées d'avance	-	-	-
Total des créances	**2 579 827**	**216 507**	**- 2 363 320**

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 :

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			-
Total des dettes financières	**-**	**-**	**-**
Fournisseurs et comptes rattachés	219 660	447 606	227 946
Personnel et comptes rattachés			-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			-
Etat et autres collectivités publiques	510 741	112 299	- 398 442
Autres dettes d'exploitation			-
Total des dettes d'exploitation	**730 401**	**559 905**	**- 170 496**
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	**-**	**-**	**-**
Produits constatés d'avance	3 004 080		-
Total général	**3 734 481**	**559 905**	**- 170 496**

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 périod		
				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	**129 083**	**PASSIF**	**-**
Immobilisations financières	-	Dettes financieres	-
Aves et ac.versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	129 083	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	381 557
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	381 557,0

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.