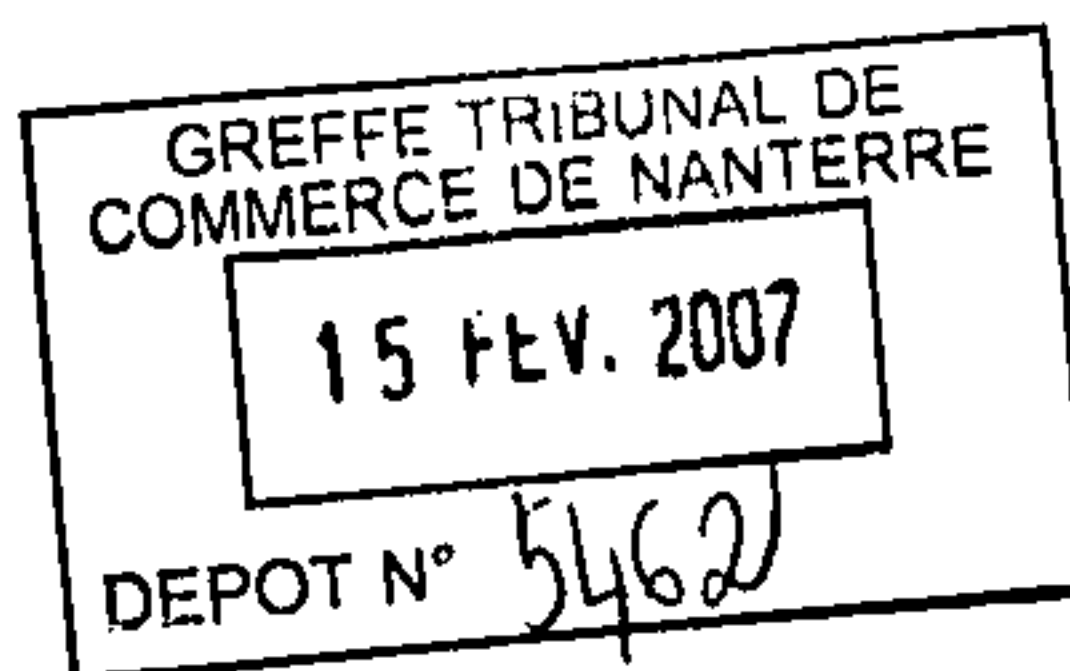




"En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page."

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

DE

**LA SCI SAINT CHARLES A
LA SCI SAINT CHARLES B
LA SCI KRUGER**

PAR

ICADE CAPRI

9 M

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 SAINT CHARLES A**, société civile au capital de 1.500 euros, dont le siège est situé 86-88, boulevard Rabatau (13008) Marseille, identifiée sous le numéro unique 439 591 777 RCS Marseille 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 SAINT CHARLES A** »,
DE DEUXIEME PART,

- La société **SCI SAINT CHARLES B**, société civile au capital de 1.500 euros, dont le siège est situé 86-88, boulevard Rabatau (13008) Marseille, identifiée sous le numéro unique 439 592 064 RCS Marseille 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 SAINT CHARLES B** »,
DE TROISIEME PART.

- La société **SCI KRUGER**, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé 86-88, boulevard Rabatau (13008) Marseille, identifiée sous le numéro unique 483 889 382 RCS Marseille 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 KRUGER** »,
DE QUATRIEME PART.

La SCI SAINT CHARLES A, la SCI SAINT CHARLES B et la Société KRUGER, agissant conjointement mais non solidairement, sont ci-après collectivement dénommées les « **Sociétés Absorbées** »,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI :

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 SAINT CHARLES A

La SCI SAINT CHARLES A est une société civile dont l'objet social est :

- la construction, la rénovation ou la transformation d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions à Montpellier, Hôpital ZAC Saint Charles,
- et accessoirement, toute autre activité civile nécessaire à l'accomplissement de cet objet social, comme l'achat de terrains pour l'opération de construction, leur aménagement, leur lotissement et éventuellement la conclusion de contrats de location avant la vente des immeubles ou d'un bail à construction.
- généralement, toute opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, 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.
- ainsi que la participation, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création, de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, groupements ou sociétés en participation.

La SCI SAINT CHARLES A a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 15 octobre 2016.

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

Le capital de la SCI SAINT CHARLES A s'élève à 1.500 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 15 euros chacune, entièrement libérées.

2.2. La SCI SAINT CHARLES B

La SCI SAINT CHARLES B est une société civile dont l'objet social est :

- la construction, la rénovation ou la transformation d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions à Montpellier, Hôpital ZAC Saint Charles,
- et accessoirement, toute autre activité civile nécessaire à l'accomplissement de cet objet social, comme l'achat de terrains pour l'opération de construction, leur aménagement, leur lotissement et éventuellement la conclusion de contrats de location avant la vente des immeubles ou d'un bail à construction.
- généralement, toute opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, 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.
- ainsi que la participation, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création, de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, groupements ou sociétés en participation.

La SCI SAINT CHARLES B a été constituée pour une durée de quinze ans qui prendra fin le 15 octobre 2016.

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

Le capital de la SCI SAINT CHARLES B s'élève à 1.500 euros et est divisé en 100 parts, d'une valeur nominale de 15 euros chacune, entièrement libérées.

2.3. La SCI KRUGER

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

- l'acquisition d'un ou plusieurs terrains, sis à Marseille (Bouches du Rhône), 2 rue Krüger lieudit « Les Chartreux »,
- la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, commercial et/ou professionnel selon les possibilités résultant du permis de construire,

- la vente en totalité ou par lots de ces immeubles construit avant ou après leur achèvement,
- la gestion, 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 KRUGER a été constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf ans qui prendra fin le 26 août 2104.

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

Le capital de la SCI KRUGER s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées en 2007 précédemment à la signature des présentes.

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 SAINT CHARLES A, la SCI SAINT CHARLES B et la SCI KRUGER par ICADE CAPRI, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et 254 et suivants du décret du 23 mars 1967, chacune des Sociétés Absorbées apporte à ICADE CAPRI, sous réserve de la réalisation définitive de la fusion, l'universalité de son patrimoine.

Ainsi, si les fusions sont réalisées :

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

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

ARTICLE 2 : MOTIFS ET BUTS DES FUSIONS

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

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

ARTICLE 3 : DATE D'EFFET DES FUSIONS

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

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

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

ARTICLE 4 : COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 d'ICADE CAPRI,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI SAINT CHARLES A figurant en annexe 4.a ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI SAINT CHARLES B figurant en annexe 4.b ci-après,
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI KRUGER figurant en annexe 4.c ci-après.

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI SAINT CHARLES A et de la SCI SAINT CHARLES B ont été certifiés par le commissaire aux comptes le 16 janvier 2007 et approuvés par les assemblées générales respectives de ces sociétés le 31 janvier 2007.

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

ARTICLE 5 : METHODE D'EVALUATION DES BIENS APPORTES

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

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

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES APPORTS

6.1. Désignation des apports de la SCI SAINT CHARLES A

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

6.1.1. Actif apporté

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

ACTIF IMMOBILISE

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

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de biens
figurant au bilan pour un montant net de (0,44) euros
(brut : - 0,44 euros ; provision : 0 euro)
- Créances clients
figurant au bilan pour un montant net de 228.968,33 euros
(brut : 232.273,10 euros ; provision : 3.304,77 euros)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 246.594,16 euros
(brut : 246.594,16 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 617.334,33 euros
(brut : 617.334,33 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE

1.092.906,38 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 SAINT CHARLES A.

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 SAINT CHARLES A 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 SAINT CHARLES A du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes financières divers
figurant au bilan pour un montant net de 696.244,70 euros
- Dettes fournisseurs
figurant au bilan pour un montant net de 168.865,74 euros
- Dettes fiscales et sociales
figurant au bilan pour un montant net de 647,61 euros
- Autres dettes
figurant au bilan pour un montant net de 225.648,33 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE

1.091.406,38 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 SAINT CHARLES A.

6.1.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 1.092.906,38 euros

Et le passif pris en charge à : (1.091.406,38) euros

**L'actif net comptable apporté
par la SCI SAINT CHARLES A
représente une valeur de : 1.500 euros**

6.2. Désignation des apports de la SCI SAINT CHARLES B

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

6.2.1. Actif apporté

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

ACTIF IMMOBILISE

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

ACTIF CIRCULANT

- Créances clients
figurant au bilan pour un montant net de 386,89 euros
(brut : 2.360,79 euros ; provision : 1.973,90 euros)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 126.487,83 euros
(brut : 126.487,83 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 11.844,69 euros
(brut : 11.844,69 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APORTE 138.729,41 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 SAINT CHARLES B.

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 SAINT CHARLES B 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 SAINT CHARLES B du 31 janvier 2007 :

- Emprunts et dettes financières divers figurant au bilan pour un montant net de	4.580,32 euros
- Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant net de	129.594,34 euros
- Dettes fiscales et sociales figurant au bilan pour un montant net de	386,83 euros
- Autres dettes figurant au bilan pour un montant net de	2.667,92 euros
SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE	137.229,41 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 SAINT CHARLES B.

6.2.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à :	138.729,41 euros
Et le passif pris en charge à :	(137.229,41) euros
L'actif net comptable apporté par la SCI SAINT CHARLES B représente une valeur de :	1.500 euros

6.3. Désignation des apports de la SCI KRUGER

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

6.3.1. Actif apporté

L'actif de la SCI KRUGER 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 (i) de la libération du capital de la SCI KRUGER effectuée en 2007 précédemment à la signature des présentes et (ii) de l'affectation du résultat de cet exercice conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'assemblée générale de la SCI KRUGER du 31 janvier 2007, les biens, droits et valeurs ci-après désignés :

ACTIF IMMOBILISE

- Autres participations
figurant au bilan pour un montant net de 10,00 euros
(brut : 10,00 euros ; provision : 0 euro)
- Créances rattachées à participations
figurant au bilan pour un montant net de 38.292,10 euros
(brut : 38.292,10 euros ; provision : 0 euro)

ACTIF CIRCULANT

- En-cours de production de biens
figurant au bilan pour un montant net de 355,30 euros
(brut : 38.355,30 euros ; provision : 38.000,00 euros)
- Autres créances
figurant au bilan pour un montant net de 7.881,00 euros
(brut : 7.881,00 euros ; provision : 0 euro)
- Disponibilités
figurant au bilan pour un montant net de 1.000,00 euros
(brut : 1000,00 euros ; provision : 0 euro)

SOIT UN TOTAL DE L'ACTIF APPORTE

47.538,40 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 KRUGER.

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 KRUGER qui, au 31 décembre 2006, comprenait les éléments suivants :

- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit
figurant au bilan pour un montant net de 46.204,30 euros

- Emprunts et dettes financières divers
figurant au bilan pour un montant net de 334,10 euros

SOIT UN TOTAL DE PASSIF PRIS EN CHARGE 46.538,40 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 KRUGER.

6.3.3. Actif net apporté

L'actif apporté s'élevant à : 47.538,40 euros

Et le passif pris en charge à : (46.538,40) euros

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

6.4. Récapitulation des apports

- Actif net comptable apporté par la SCI SAINT CHARLES A 1.500 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI SAINT CHARLES B 1.500 euros
- Actif net comptable apporté par la SCI KRUGER 1.000 euros
- Total des apports des Sociétés Absorbées 4.000 euros

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

La Société Absorbante détient à ce jour, la totalité des parts de 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

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

ARTICLE 9 : DISSOLUTION DES SOCIETES ABSORBEES

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

ARTICLE 10 : PROPRIETE - JOUISSANCE

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

ARTICLE 11 : CHARGES ET CONDITIONS

11.1. Charges et conditions principales

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

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

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

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

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

11.2. Autres charges et conditions

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

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

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

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

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

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

11.3. Engagements des Sociétés Absorbées

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

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

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

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

ARTICLE 12 : REALISATION DEFINITIVE DES FUSIONS - CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Approbation de la fusion-absorption de la SCI SAINT CHARLES A par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI SAINT CHARLES B par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation de la fusion-absorption de la SCI KRUGER par son associé unique, ICADE CAPRI ;
- Approbation des fusions par l'associé unique d'ICADE CAPRI.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 : DECLARATIONS DES SOCIETES ABSORBEES

Chaque Société Absorbée déclare pour ce qui la concerne :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire, et de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle ne fait actuellement, et qu'elle n'est susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'elle a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ;
- que les créances et valeurs mobilières apportées, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ;
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- que le matériel et les autres éléments de l'actif ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait avant la réalisation définitive de la fusion, chaque Société Absorbée devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation des Fusions, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

ARTICLE 14 : DECLARATIONS FISCALES

14.1. Dispositions générales

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

14.2. Dispositions plus spécifiques

14.2.1. Droits d'enregistrement

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

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

14.2.2. Impôt sur les sociétés

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

En conséquence, ICADE CAPRI s'engage :

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

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

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

Plus particulièrement, ICADE CAPRI s'engage à :

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

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

14.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

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

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

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

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

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

14.2.4. Reprise des engagements fiscaux antérieurs des Sociétés Absorbées

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

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. Formalités

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

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

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

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

15.2. Désistement

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

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

15.3. Remise de titres

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

15.4. Frais

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

15.5. Election de domicile

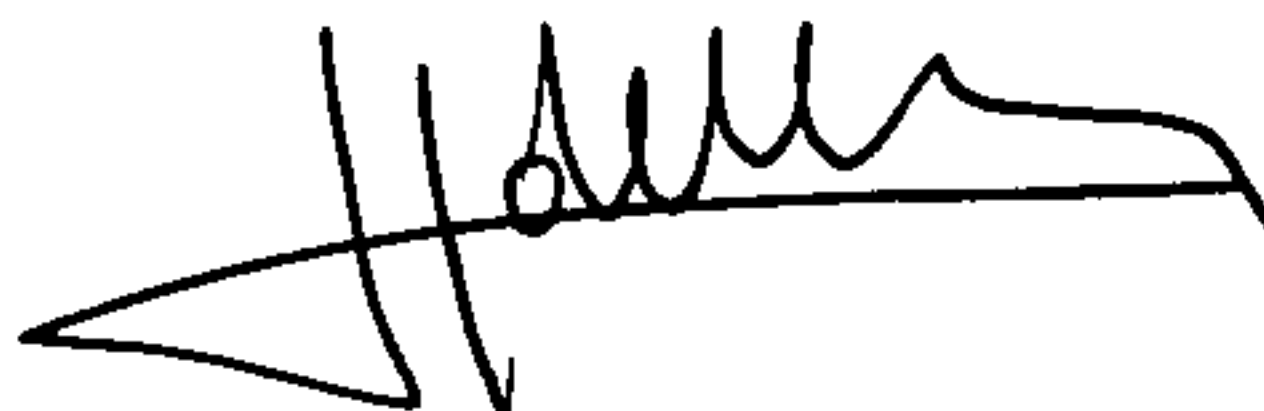
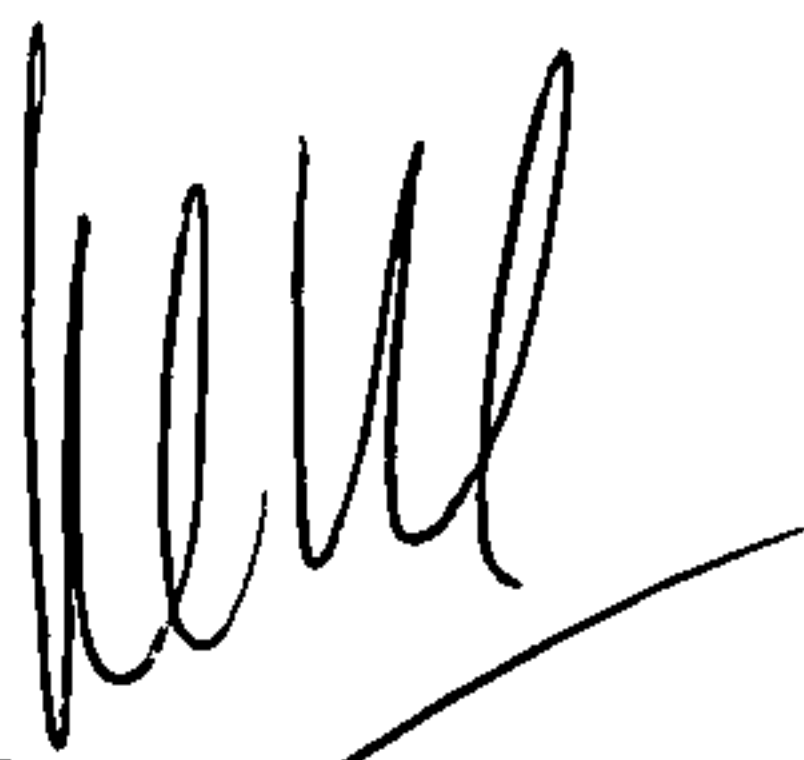
Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

15.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

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

Fait à Paris
Le 15 février 2007
En 10 exemplaires



P
M



présentes ont été ratifiées par le
procédé ASSEF... R.C.
empêchant l'addition et son renouvellement signées
à la dernière page.

Pour les sociétés
SCI SAINT CHARLES A
SCI SAINT CHARLES B
SCI KRUGER

ICADE CAPRI représentée par
Monsieur Hubert Capitant de Villebonne
De Bouille

Annexe 4.a

Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la SCI SAINT CHARLES A

- 1 -		BILAN ACTIF		2050	
Désignation :	SCI SAINT CHARLES A				
Adresse :	103 ave de saxe 69000 LYON		Durée N :	12	
N°SIRET :	43959177700016	Code APE :	Durée N-1 :	12	

Rubriques		Montant brut	Amortissements	31/12/2006	31/12/2005
Capital souscrit non appelé	I AA				
IMMOBILISAT. INCORPORELLES					
Frais d'établissement	AB		AC		
Frais de recherche et développement	AD		AE		
Concessions, brevets, droits similaires	AF		AG		
Fonds commercial (1)	AH		AJ		
Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
Avances, acomptes immob. incorpor.	AL		AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	AN		AO		
Constructions	AP		AQ		
Installations techniq., matériel, outillage	AR		AS		
Autres immobilisations corporelles	AT		AU		
Immobilisations en cours	AV		AW		
Avances et acomptes	AX		AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations par mise en équivalence	CS		CT		
Autres participations	CU	10,00	CV	10,00	10,00
Créances rattachées à participations	BB		BC		
Autres titres immobilisés	BD		BE		
Prêts	BF		BG		
Autres immobilisations financières	BH		BI		
TOTAL II	BJ	10,00	BK	10,00	10,00
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
En-cours de production de biens	BN	(0,44)	BO	(0,44)	136 745,00
En-cours de production de services	BP		BQ		
Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
Marchandises	BT		BU		
Avances, acomptes versés/commandes	BV	0,00	BW		
CREANCES					
Créances clients & cptes rattachés (3)	BX	232 273,10	BY	228 968,33	7 273,10
Autres créances (3)	BZ	246 594,16	CA	246 594,16	274 065,95
Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
DIVERS					
Valeurs mobilières de placement	CD		CE		
(dt actions propres)					
Disponibilités	CF	617 334,33	CG	617 334,33	560 300,15
COMPTES DE REGULARISATION					
Charges constatées d'avance (3)	CH		CI		
TOTAL III	CJ	1 086 201,15	CK	1 092 896,38	978 384,20
Charges à répartir/plrs exercices	IV CL				
Primes rembours des obligations	V CM				
Ecart de conversion actif	VI CN				
TOTAL GENERAL (I à VI)	CO	1 096 211,15	1A	1 092 906,38	978 394,20
Renvois: (1) droit bail N-1		(2) Part -1 en immo. fin. N-1	CP	(3) Part à + 1 an: (CR) N-1	
Clause réserv. propr. Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

- 2 -

BILAN PASSIF

2051

Désignation : SCI SAINT CHARLES A

Rubriques		31/12/2006	31/12/2005
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (1) (dont versé : 1 500,00)	DA	1 500,00	1 500,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	DB		
Ecart de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : EK)	DC		
Réserve légale (3)	DD		
Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
Réserves réglementées (3) (dont rés. prov. cours B1)	DF		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig. EJ)	DG		
Report à nouveau	DH		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	50 501,07	634 354,67
Subventions d'investissements	DJ		
Provisions réglementées	DK		
TOTAL I	DL	62 001,07	635 854,67
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
TOTAL II	DO		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	DP		
Provisions pour charges	DQ		
TOTAL III	DR		
DETTES (4)			
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		10 700,00
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs EI)	DV	645 743,83	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	168 865,74	329 958,95
Dettes fiscales et sociales	DY	647,61	1 191,62
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
Autres dettes	EA	225 648,33	688,86
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance (4)	EB		
TOTAL IV	EC	1 040 905,31	342 539,53
Ecart de conversion passif V	ED		
TOTAL GENERAL (I à V)	EE	1 092 906,38	978 394,20

Renvois			
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital		1B	
- Réserve spéciale de réévaluation (1959)		1C	
(2) Dont		1D	
- Ecart de réévaluation libre		1E	
- Réserve de réévaluation (1976)		EF	
(3) Dont réserve réglementée des plus-values à long terme		EG	
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'1 an		EH	
(5) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque, CCP	(balo)		
Dettes à plus d'un an	(balo)		
Dettes à moins d'un an	(balo)		

- 3 -

COMPTE DE RESULTAT (en liste).

2052

Désignation : SCI SAINT CHARLES A

Rubriques	France		Exportation		31/12/2006		31/12/2005	
Ventes de marchandises	FA		FB		FC			
Production - biens	FD	192 307,69	FE		FF	192 307,69	4 860 927,78	
vendue - services	FG		FH		FI		34 388,55	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	FJ	192 307,89	FK		FL	192 307,69	4 895 316,33	
Production stockée					FM	(136 745,00)	(880 092,00)	
Production immobilisée					FN			
Subventions d'exploitation					FO			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)					FP			
Autres produits (1) (11)					FQ		0,04	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)	I				FR	55 562,69	4 015 224,37	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					FS			
Variation de stock (marchandises)					FT			
Achats matières premières, autres approvisionnements (et droits de douane)					FU			
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)					FV	(1 107,00)	3 010 023,00	
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)					FW	10 138,79	367 953,41	
Impôts, taxes et versements assimilés					FX	832,00	2 893,00	
Salaires et traitements					FY			
Charges sociales (10)					FZ			
DOTATIONS D'EXPLOITATION								
Sur immobilisations :					GA			
- dotations aux amortissements					GB			
- dotations aux provisions					GC	3 304,77		
Sur actif circulant : dotations aux provisions					GD			
Pour risques et charges : dotations aux provisions					GE		0,29	
Autres charges (12)								
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4)	II				GF	13 166,56	3 380 869,70	
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG	42 396,13	634 354,67	
OPERATIONS EN COMMUN								
Bénéfice attribué ou perte transférée	III				GH			
Perte supportée ou bénéfice transféré	IV				GI			
PRODUITS FINANCIERS								
Produits financiers de participations (5)					GJ			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK			
Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	8 104,94		
Reprises sur provisions et transferts de charges					GM			
Différences positives de change					GN			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO			
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	V				GP	8 104,94		
Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ			
Intérêts et charges assimilées (8)					GR			
Différences négatives de change					GS			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT			
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	VI				GU			
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)					GV	8 104,94		
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW	50 501,07	634 354,67	

- 4 -

COMPTE DE RESULTAT (suite)

2053

Désignation : SCI SAINT CHARLES A

Rubriques		31/12/2008	31/12/2005
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges	HA HB HC		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (7) VII	HD		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis) Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HE HF HG		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (7) VIII	HH		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise IX Impôts sur les bénéfices X	HJ HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	63 687,63	4 015 224,37
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	13 166,66	3 380 869,70
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	HN	50 601,07	634 354,67
Renvois			
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
(2) Dont produits de locations immobilières	HY		
produits d'exploitation sur exercices antérieurs (8) (balo)	IG		
(3) Dont : - Crédit-bail mobilier (balo)	HP		
- Crédit-bail immobilier (balo)	HQ		
(4) Dont charges d'exploitation sur exercices antérieurs (8) (balo)	IH		
(5) Dont produits concernant les entreprises liées (balo)	IJ		
(6) Dont Intérêts concernant les entreprises liées (balo)	IK		
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du CGI)	IX		
(9) Dont transferts de charges	A1		
(10) Dont cotisations pers. exploitant (13)	A2		
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13) Dont primes & cot.compl.perso. facultatives A8 [] obligatoires A9 []			
(7) Détail des produits et charges exceptionnels		Exercice N Charges	Produits
<i>Au regard de la norme EDI-TDFC, veuillez saisir ces informations dans l'annexe " 2053 - Produits et charges exceptionnels ", présente dans la rubrique Complément EDI - TDFC.</i>			
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs		Exercice N Charges	Produits
<i>Au regard de la norme EDI-TDFC, veuillez saisir ces informations dans l'annexe " 2053 - Produits et charges s/exercices ant. ", présente dans la rubrique Complément EDI - TDFC.</i>			

SCI SAINT CHARLES A
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COLLECTIF AU CAPITAL DE 1 500 EUROS
Siège social : 86-88 BOULEVARD RABATAU 13008 MARSEILLE
N° SIREN : 439 591 777

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

- L'état de la commercialisation au 31 décembre 2006 est représenté ci-dessous :
 - Le nombre total de lots prévu s'élève à 55 lots pour un total de 12 M€.
 - Le nombre de lots libres s'élève à 54.

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

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 montant total du chiffre d'affaires s'élève à 192 k€

3.2 RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à 8 k€

3.3 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 **ACTIF**

4.1.1 **Détail du stock**

VALEUR DES STOCKS	31/12/2006	31/12/2005
En cours de production de biens		137
En cours de production de services		
Produits intermédiaires et produits finis		
Stock marchand biens terrains		
Total des stocks		137

4.1.2 **Dépréciation des actifs**

NEANT

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 CRÉANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes			-
Créances clients et comptes rattachés	228	7	221
Etat TVA et autres taxes à récupérer			-
Autres créances	247	274	- 27
Total des créances de l'actif circulant	475	281	194
Charges constatées d'avance	136	265	- 129
Total des créances	611	546	65

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 500 €.

Il est divisé en 1500 parts :

- La société ICADE-CAPRI à concurrence de 99 parts
- La société CAPRI PIERRE à concurrence de 1 part

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Néant

4.2.3 Dettes

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

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

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	646	1	645
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	646	1	645
Fournisseurs et comptes rattachés	168	330	- 162
Personnel et comptes rattachés	1	1	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	226	1	225
Total des dettes d'exploitation	395	332	63
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-

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		-		-		
Engagement réciproque (contrat de VEFA)		-		-		
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						
Engagement réciproque (contrat de VEFA)		-		-		
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie		-		-		
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.

SCI SAINT CHARLES A
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	-	PASSIF	107
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	107
Disponibilité	-	Dettes diverses	-
CHARGES	83	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	83	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	233
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	233

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 SAINT CHARLES B

- 1 -

BILAN ACTIF

2050

Désignation : SAINT CHARLES B
 Adresse : 103 AVE DE SAXE 69000 LYON
 N°SIRET : 43959206400018

Code APE :

Durée N : 12
 Durée N-1 : 12

Rubriques		Montant brut	Amortissements	31/12/2006	31/12/2005
Capital souscrit non appelé I	AA				
IMMOBILISAT. INCORPORELLES					
Frais d'établissement	AB		AC		
Frais de recherche et développement	AD		AE		
Concessions,brevets,droits similaires	AF		AG		
Fonds commercial (1)	AH		AI		
Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
Avances,acomptes immob. incorpor.	AL		AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	AN		AO		
Constructions	AP		AQ		
Installations techniq., matériel, outillage	AR		AS		
Autres immobilisations corporelles	AT		AU		
Immobilisations en cours	AV		AW		
Avances et acomptes	AX		AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations par mise en équivalence	CS		CT		
Autres participations	CU	10,00	CV	10,00	10,00
Créances rattachées à participations	BB		BC		
Autres titres immobilisés	BD		BE		
Prêts	BF		BG		
Autres immobilisations financières	BH		BI		
TOTAL II	BJ	10,00	BK	10,00	10,00
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
En-cours de production de biens	BN		BO		0,51
En-cours de production de services	BP		BQ		
Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
Marchandises	BT		BU		
Avances,acomptes versés/commandes	BV		BW		
CREANCES					
Créances clients & cptes rattachés (3)	BX	2 360,79	BY	386,89	386,89
Autres créances (3)	BZ	126 487,83	CA	126 487,83	77 989,86
Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
DIVERS					
Valeurs mobilières de placement	CD		CE		
(dt actions propres)					
Disponibilités	CF	11 844,69	CG	11 844,69	159 108,92
COMPTES DE REGULARISATION					
Charges constatées d'avance (3)	CH		CI		
TOTAL III	CJ	140 693,31	CK	1 973,90	237 486,18
Charges à répartir/plsrs exercices IV	CL				
Primes rembours des obligations V	CM				
Ecart de conversion actif VI	CN				
TOTAL GENERAL (I à VI)	CO	140 703,31	1A	1 973,90	237 496,18
Renvois:(1) droit bail N-1		(2)Part -1an immo.fin. N-1	CP	(3)Part à + 1 an: [CR] N-1	
Clause réserv. propr. Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

Désignation SAINT CHARLES B

Rubriques		31/12/2006	31/12/2005
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (1) (dont versé : 1 500,00)	DA	1 500,00	1 500,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	DB		
Ecart de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : EK)	DC		
Réserve légale (3)	DD		
Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
Réserves réglementées (3) (dont rés. prov. cours B1)	DF		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig. EJ)	DG		
Report à nouveau	DH		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	4 580,32	(48 769,93)
Subventions d'investissements	DJ		
Provisions réglementées	DK		
TOTAL I	DL	6 080,32	(47 269,93)
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
TOTAL II	DO		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	DP		
Provisions pour charges	DQ		
TOTAL III	DR		
DETTES (4)			
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs EI)	DV		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	129 594,34	280 697,74
Dettes fiscales et sociales	DY	386,83	283,75
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
Autres dettes	EA	2 667,92	3 784,62
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance (4)	EB		
TOTAL IV	EC	132 649,09	284 766,11
Ecart de conversion passif V	ED		
TOTAL GENERAL (I à V)	EE	138 729,41	237 496,18

Renvois			
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
- Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
(2) Dont	1D		
- Ecart de réévaluation libre	1E		
- Réserve de réévaluation (1976)	EF		
(3) Dont réserve réglementée des plus-values à long terme	EG		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'1 an	EH	132 649,09	284 766,11
(5) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque, CCP (balo)			
Dettes à plus d'un an (balo)			
Dettes à moins d'un an (balo)			

Désignation : SAINT CHARLES B

Rubriques	France		Exportation		31/12/2006		31/12/2005	
Ventes de marchandises	FA		FB		FC			
Production - biens	FD		FE		FF		452 840,84	
vendue - services	FG		FH		FI			
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	FJ		FK		FL		452 840,84	
Production stockée					FM		(47 160,00)	
Production immobilisée					FN			
Subventions d'exploitation					FO			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)					FP			
Autres produits (1) (11)					FQ	525,92	0,55	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)				I	FR	525,92	405 681,39	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					FS			
Variation de stock (marchandises)					FT			
Achats matières premières, autres approvisionnements (et droits de douane)					FU		325 578,00	
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)					FV		114 182,86	
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)					FW	1 724,05	1 652,00	
Impôts, taxes et versements assimilés					FX	706,80		
Salaires et traitements					FY			
Charges sociales (10)					FZ			
DOTATIONS D'EXPLOITATION								
Sur immobilisations : - dotations aux amortissements					GA			
- dotations aux provisions					GB			
Sur actif circulant : dotations aux provisions					GC		1 973,90	
Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD			
Autres charges (12)					GE			
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4)				II	GF	2 430,85	443 386,76	
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG	(1 904,93)	(37 705,37)	
OPERATIONS EN COMMUN				III				
Bénéfice attribué ou perte transférée				IV	GH			
Perte supportée ou bénéfice transféré					GI			
PRODUITS FINANCIERS								
Produits financiers de participations (5)					GJ			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK			
Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL			
Reprises sur provisions et transferts de charges					GM			
Différences positives de change					GN			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO	6 485,25		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS				V	GP	6 485,25		
Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ			
Intérêts et charges assimilées (6)					GR			
Différences négatives de change					GS			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT			
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES				VI	GU			
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)					GV	6 485,25		
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW	4 580,32	(37 705,37)	

Rubriques

Rubriques		31/12/2006	31/12/2005
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	HB		
Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (7)	VII		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE		11 064,56
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	HF		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (7)	VIII		11 064,56
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	HI		(11 064,56)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	IX		
Impôts sur les bénéfices	X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	7 011,17	405 681,39
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	2 430,85	454 451,32
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	HN	4 580,32	(48 769,93)

Renvois						
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme				HO		
(2) Dont produits de locations immobilières				HY		
produits d'exploitation sur exercices antérieurs (8)	(bal)			1G		
(3) Dont : - Crédit-bail mobilier	(bal)			HP		
- Crédit-bail immobilier	(bal)			HQ		
(4) Dont charges d'exploitation sur exercices antérieurs (8)	(bal)			1H		
(5) Dont produits concernant les entreprises liées	(bal)			1J		
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	(bal)			1K		
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du CGI)				HX		
(9) Dont transferts de charges				A1		
(10) Dont cotisations pers. exploitant (13)				A2		
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)				A3		
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)				A4		
(13) Dont primes & cot.compl.perso. facultatives	A6					

SCI SAINT CHARLES B
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COLLECTIF AU CAPITAL DE 1 500 EUROS
Siège social : 86-88 BOULEVARD RABATAU 13008 MARSEILLE
N° SIREN : 439 592 064

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

RAS

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 PRINCIPES

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

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 montant total du chiffre d'affaires s'élève à 0 k€

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Le résultat financier s'élève à 6 k€

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant.

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 **ACTIF**

4.1.1 **Détail du stock**

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

4.1.2 **Dépréciation des actifs**

NEANT

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 CRÉANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes			-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Etat TVA et autres taxes à récupérer			-
Autres créances	126	78	48
Total des créances de l'actif circulant	126	78	48
Charges constatées d'avance			-
Total des créances	126	78	48

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 500 €.

Il est divisé en 1500 parts :

- La société ICADE-CAPRI à concurrence de 99 parts,
- La société CAPRI PIERRE à concurrence de 1 part.

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Néant

4.2.3 Dettes

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

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

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	130	231	- 101
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	3	4	- 1
Total des dettes d'exploitation	133	235	- 102
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

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

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

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Engagement réciproque (contrat de VEFA)		.		.		
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie		.		.		
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.

SCI SAINT CHARLES B
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2006

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	-	PASSIF	107
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	107
Disponibilité	-	Dettes diverses	-
CHARGES	83	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	83	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 KRUGER

- 1 -		BILAN ACTIF		2050
Désignation :	KRUGER			
Adresse :	86 BD RABATAU 13008 MARSEILLE		Durée N :	12
N°SIRET :	48388938200014	Code APE : 701D	Durée N-1 :	12

Rubriques		Montant brut	Amortissements	31/12/2008	31/12/2005
Capital souscrit non appelé	AA	1 000,00		1 000,00	1 000,00
IMMOBILISAT. INCORPORELLES					
Frais d'établissement	AB		AC		
Frais de recherche et développement	AD		AE		
Concessions, brevets, droits similaires	AF		AG		
Fonds commercial (1)	AH		AI		
Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
Avances, acomptes immob. incorpor.	AL		AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	AN		AO		
Constructions	AP		AQ		
Installations techniq., matériel, outillage	AR		AS		
Autres immobilisations corporelles	AT		AU		
Immobilisations en cours	AV		AW		
Avances et acomptes	AX		AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations par mise en équivalence	CS		CT		
Autres participations	CU	10,00	CV	10,00	
Créances rattachées à participations	BB	38 292,10	BC	38 292,10	
Autres titres immobilisés	BD		BE		
Prêts	BF		BG		
Autres immobilisations financières	BH		BI		
TOTAL II	BJ	38 302,10	BK	38 302,10	
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
En-cours de production de biens	BN	38 355,30	BO	38 000,00	355,30
En-cours de production de services	BP		BQ		
Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
Marchandises	BT		BU		
Avances, acomptes versés/commandes	BV		BW		
CREANCES					
Créances clients & cpts rattachés (3)	BX		BY		
Autres créances (3)	BZ	7 554,00	CA	7 554,00	7 490,00
Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
DIVERS					
Valeurs mobilières de placement	CD		CE		
(dt actions propres)					
Disponibilités	CF		CG		
COMPTES DE REGULARISATION					
Charges constatées d'avance (3)	CH		CI		
TOTAL III	CJ	45 909,30	CK	38 000,00	7 909,30
Charges à répartir/plrs exercices	IV				
Primes rembours des obligations	V				
Ecart de conversion actif	VI				
TOTAL GENERAL (I à VI)	CO	85 211,40	1A	38 000,00	47 211,40
Renvois: (1) droit ball		(2) Part - 1 an immo. fin.	CP	(3) Part à + 1 an: [CR]	
N-1		N-1		N-1	
Clausa réserv. propr.					
Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

- 2 -

BILAN PASSIF

2051

Désignation : KRUGER

Rubriques		31/12/2006	31/12/2005
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (1) (dont versé :)	DA	1 000,00	1 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	DB		
Écarts de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : EK)	DC		
Réserve légale (3)	DD		
Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
Réserves réglementées (3) (dont rés. prov. cours B1)	DF		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig. EJ)	DG		
Report à nouveau	DH		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(327,00)	(38 292,10)
Subventions d'investissements	DJ		
Provisions réglementées	DK		
TOTAL I	DL	673,00	(37 292,10)
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées	DN		
TOTAL II	DO		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques	DP		
Provisions pour charges	DQ		
TOTAL III	DR		
DETTES (4)			
Emprunts obligataires convertibles	DS		
Autres emprunts obligataires	DT		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	46 204,30	45 448,00
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs EI)	DV	334,10	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX		
Dettes fiscales et sociales	DY		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
Autres dettes	EA		334,10
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance (4)	EB		
TOTAL IV	EC	46 538,40	45 782,10
Écarts de conversion passif	ED		
TOTAL GENERAL (I à V)	EE	47 211,40	6 490,00

Renvois			
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
- Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
(2) Dont	1D		
- Ecart de réévaluation libre	1E		
- Réserve de réévaluation (1976)	1F		
(3) Dont réserve réglementée des plus-values à long terme	1G		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'1 an	1H		
(5) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque, CCP	1I		
Dettes à plus d'un an	1J		
Dettes à moins d'un an	1K		

- 3 -

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

2052

Designation : KRUGER

Rubriques	France		Exportation			31/12/2006	31/12/2005
Ventes de marchandises	FA		FB		FC		
Production - biens	FD		FE		FF		
vendue - services	FG		FH		FI		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	FJ		FK		FL		
Production stockée					FM	355,30	
Production immobilisée					FN		
Subventions d'exploitation					FO		
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)					FP		
Autres produits (1) (11)					FQ		0,27
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)				I	FR	355,30	0,27
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					FS		
Variation de stock (marchandises)					FT		
Achats matières premières, autres approvisionnements (et droits de douane)					FU		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)					FV	355,30	
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)					FW	326,92	292,37
Impôts, taxes et versements assimilés					FX		
Salaires et traitements					FY		
Charges sociales (10)					FZ		
DOTATIONS D'EXPLOITATION							
Sur immobilisations : - dotations aux amortissements					GA		
- dotations aux provisions					GB		
Sur actif circulant : dotations aux provisions					GC		38 000,00
Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
Autres charges (12)					GE	0,08	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4)				II	GF	682,30	38 292,37
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG	(327,00)	(38 292,10)
OPERATIONS EN COMMUN				III	GH		
Bénéfice attribué ou perte transférée				IV	GI		
Perte supportée ou bénéfice transféré							
PRODUITS FINANCIERS							
Produits financiers de participations (5)					GJ		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
Différences positives de change					GN		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS				V	GP		
Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ		
Intérêts et charges assimilées (8)					GR		
Différences négatives de change					GS		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES				VI	GU		
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)					GV		
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW	(327,00)	(38 292,10)

- 4 -

COMPTE DE RESULTAT (suite)

2053

Designation . KRUGER

Rubriques		31/12/2006	31/12/2005
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	HB		
Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (7)	VII		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	HF		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (7)	VIII		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	IX		
Impôts sur les bénéfices	X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	355,30	0,27
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	682,30	38 292,37
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	HN	(327,00)	(38 292,10)

Renvois			
(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO	
(2) Dont produits de locations immobilières		HY	
produits d'exploitation sur exercices antérieurs (8)	(balo)	1G	
(3) Dont :			
- Crédit-bail mobilier	(balo)	HP	
- Crédit-bail immobilier	(balo)	HQ	
(4) Dont charges d'exploitation sur exercices antérieurs (8)	(balo)	1H	
(5) Dont produits concernant les entreprises liées	(balo)	1J	
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	(balo)	1K	
(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du CGI)		HX	
(9) Dont transferts de charges		A1	
(10) Dont cotisations pers. exploitant (13)		A2	
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3	
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4	
(13) Dont primes & cot.compl.perso.			
facultatives	A6		
obligatoires	A9		

Détail uniquement réservé au CERFA ; une annexe est prévue pour EDI-TDFC (7) Détail des produits et charges exceptionnels	Exercice N	
	Charges	Produits
Détail uniquement réservé au CERFA ; une annexe est prévue pour EDI-TDFC (8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs	Exercice N	
	Charges	Produits

SCI KRUGER
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COLLECTIF AU CAPITAL DE 1 500 EUROS
Siège social : 86-88 BOULEVARD RABATAU 13008 MARSEILLE
N° SIREN : 483 889 382

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2006

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 *ACTIVITE ET EVOLUTION DES OPERATIONS*

RAS

1.2 *AUTRES EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE*

Néant.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 *PRINCIPES*

2.1.1 Principe général

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Consolidation

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

2.2 METHODES D'EVALUATION

2.2.1 Stocks et en-cours de production

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

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

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

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

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

2.2.2 Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.2.3 Créances

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 montant total du chiffre d'affaires s'élève à 0 k€

3.2 *RESULTAT FINANCIER*

Le résultat financier s'élève à 6 k€

3.3 *RESULTAT EXCEPTIONNEL*

Néant.

4 NOTES SUR LE BILAN

4.1 **ACTIF**

4.1.1 **Détail du stock**

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

4.1.2 **Dépréciation des actifs**

NEANT

4.1.3 **Créances**

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

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

VALEUR DES CREANCES	31/12/2006	31/12/2005	Variation
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Total des créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Avances et acomptes sur commandes			-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-
Eat TVA et autres taxes à récupérer			-
Autres créances	8	7	1
Total des créances de l'actif circulant	8	7	1
Charges constatées d'avance			-
Total des créances	8	7	1

4.2 PASSIF

4.2.1 Capital

Le capital social s'élève à 1 000 €.

Il est divisé en 1000 parts :

- La société ICADE-CAPRI à concurrence de 1 000 parts

4.2.2 Provisions pour risques et charges

Néant

4.2.3 Dettes

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

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

ETAT DES DETTES	31/12/2006	31/12/2005	variation
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Total des dettes financières	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	46	45	1
Personnel et comptes rattachés	-	-	-
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Etat et autres collectivités publiques	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	-	-	-
Total des dettes d'exploitation	46	45	1
Créditeurs divers	-	-	-
Autres dettes diverses	-	-	-
Total des dettes diverses	-	-	-

5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1 ENGAGEMENTS DONNES (PASSIF)

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

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

5.2 ENGAGEMENTS RECUS (ACTIF)

	Montant au	Variation	Montant au	Montant des engagements par périodes		
	31/12/05		31/12/06	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Promesse synallagmatique vente terrain						
Engagement réciproque (contrat de VEFA)		-		-		
Ligne de crédit non utilisée						
Dépôts de garantie		-		-		
TOTAL	-	-	-	-		

6 AUTRES INFORMATIONS

6.1 SITUATION FISCALE

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

6.2 DETAIL DES COMPTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LIBELLE	MONTANT	LIBELLE	MONTANT
ACTIF	-	PASSIF	107
Immobilisations financières	-	Dettes financières	-
Aves et ac. versés/cdes d'exploitation	-	Aves et ac. Reçus/cdes d'exploitation	-
Créances d'exploitation	-	Dettes d'exploitation	-
Créances diverses	-	Dettes sur immobilisation	107
Disponibilité	-	Dettes diverses	-
CHARGES	83	PRODUITS	-
Achat sous-traitance	-	Prestations de services	-
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	83	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.