



1006418601

DATE DEPOT : 2010-07-23

NUMERO DE DEPOT : 64186

N° GESTION : 2009B22661

N° SIREN : 518802301

DENOMINATION : GROUPE IDEC INVEST

ADRESSE : 3 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS

DATE D'ACTE : 2010/07/23

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

Vincent BAILLOT

7, Rue du parc de Clagny
78000 VERSAILLES
Téléphone : 01 30 83 91 70
Fax : 01 30 83 91 71
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
Versailles

Gérard VARONA

105, Avenue Raymond Poincaré
75116 PARIS
Téléphone : 01 45 00 76 00
Fax : 01 45 00 40 10
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

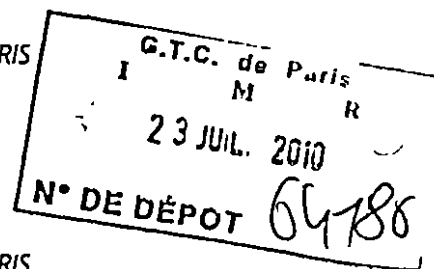
RV 23/07/10

PROSDIM

SAS au capital de 500 000 Euros
3, rue du Faubourg Saint Honoré - 75 008 PARIS
RCS PARIS B 434 473 708

3 LA FONCIÈRE

SAS au capital de 37 000 Euros
3, rue du Faubourg Saint Honoré - 75 008 PARIS
RCS PARIS B 503 735 466



AB 22661

GROUPE IDEC

SAS au capital de 7 500 000 Euros
3, rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS
RCS PARIS 411 136 583

GROUPE IDEC INVEST

SAS au capital de 5 000 Euros
3, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 PARIS
RCS PARIS 518 802 301

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS SUR L'APPORT DES TITRES
DES SOCIÉTÉS PROSDIM ET 3 LA FONCIÈRE
PAR LA SOCIÉTÉ « GROUPE IDEC » A LA SOCIÉTÉ « GROUPE IDEC INVEST »**

=====

(Article L 225-147 du Code de Commerce)

=====



**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS SUR L'APPORT DES TITRES
DES SOCIETES PROSDIM ET 3 LA FONCIÈRE
PAR LA SOCIÉTÉ « GROUPE IDEC » A LA SOCIÉTÉ « GROUPE IDEC INVEST »**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 27 mai 2010, concernant l'apport de titres des sociétés PROSDIM et 3 LA FONCIÈRE appartenant à la société GROUPE IDEC à la société GROUPE IDEC INVEST, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L 225-147 du Code de Commerce.

La valeur des apports de titres a été arrêtée dans le projet de traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 20 juillet 2010. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire augmentée de la prime d'apport.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans les cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées ci-après, selon le plan suivant :

- Présentation de l'opération et description des apports,
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports,
- Conclusion.



1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Dans le cadre d'une réorganisation interne par pôle d'activité du « Groupe IDEC et de ses filiales, la société GROUPE IDEC société holding du groupe a l'intention d'apporter à la société GROUPE IDEC INVEST les titres qu'elle détient de ses sociétés filiales suivantes :

- ⇒ Apport de 20 000 actions de la société PROSDIM, représentant 100 % du capital de ladite société.
- ⇒ Apport de 3 515 actions de la société 3 LA FONCIÈRE, représentant 95 % du capital de ladite société

1.1. Sociétés concernées par l'opération

1.1.1. Sociétés dont les titres sont apportés

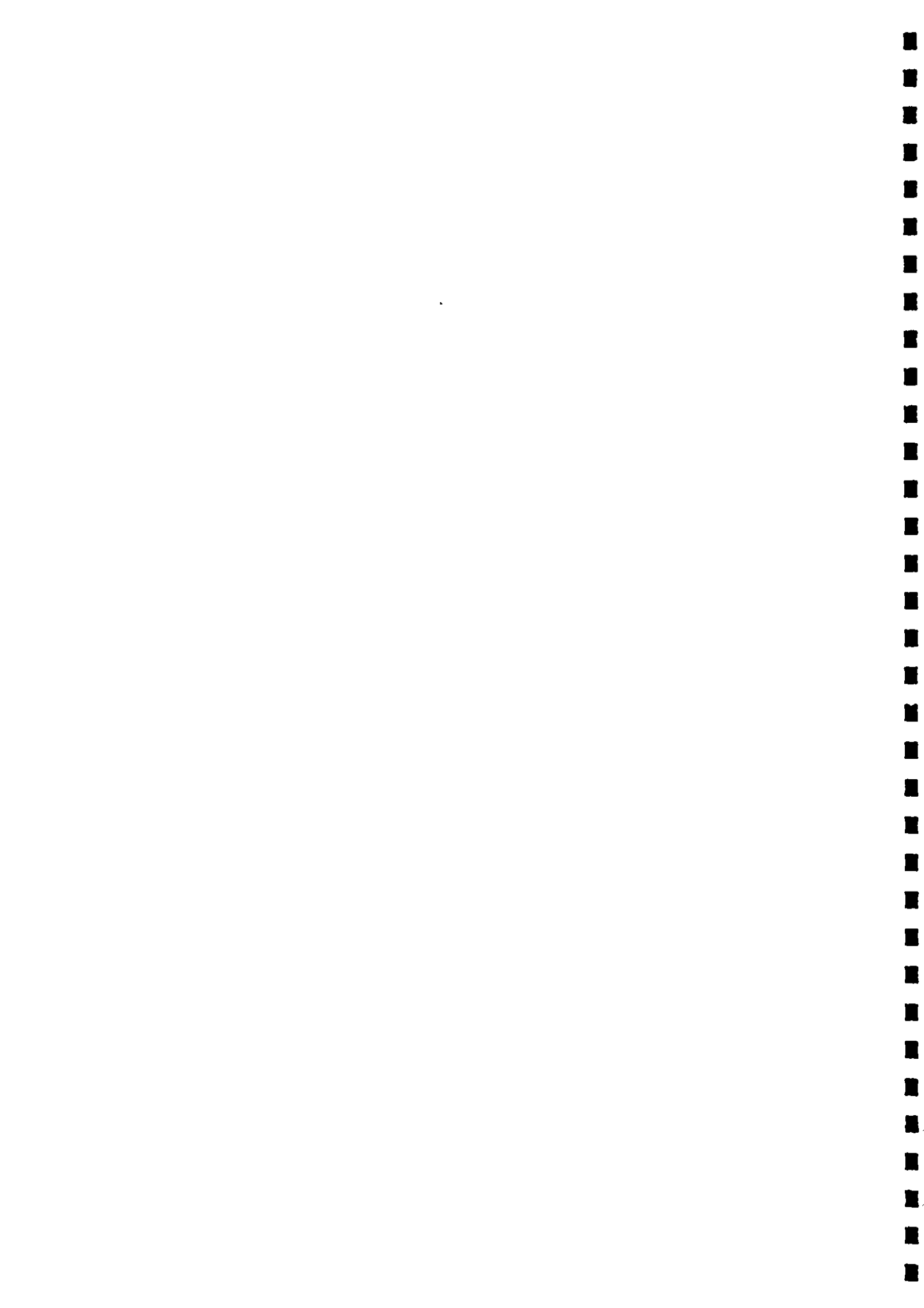
1.1.1.1. Société PROSDIM

La société PROSDIM est une Société par Actions Simplifiée, au capital de 500 000 Euros, dont le siège social est situé 3, rue du Faubourg Saint Honoré (75008), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 434 473 708. Le capital social est divisé en 20 000 actions de même catégorie.

Au regard de l'article 2 de ses statuts, « la société a pour objet en France et à l'étranger :

- ⇒ la conception de sites industriels ; la propriété et l'exploitation, par bail ou autrement, de tous immeubles dont elle pourrait être propriétaire ;
- ⇒ toutes prestations de services au profit des entreprises et notamment en matière de logistique et en matière administrative ;
- ⇒ l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières ;
- ⇒ l'acquisition, l'aménagement, la rénovation, l'administration, l'exploitation par bail ou autrement, la vente sous quelque régime fiscal que ce soit, de tous immeubles ou fractions d'immeubles de tous types ;
- ⇒ Le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement ;
- ⇒ Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social. »

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année civile.



1.1.1.2. 3 LA FONCIÈRE

La société 3 LA FONCIÈRE est une Société par Actions Simplifiée, au capital de 37 000 Euros, dont le siège social est situé 3, rue du Faubourg Saint Honoré (75008), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 503 735 466. Le capital social est divisé en 3 700 actions de même catégorie.

Au regard de l'article 2 de ses statuts, « *La Société a pour objet, directement ou indirectement en France ou à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :*

- ⇒ *L'acquisition de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, en vue de l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens ou droits immobiliers ;*
- ⇒ *La détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ou organismes dont l'objet est identique à la Société ;*
- ⇒ *La participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés immobilières, financières ou commerciales notamment par voie d'acquisitions, de créations de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achats de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêts économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;*
- ⇒ *La prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;*
- ⇒ *La conclusion ou l'acquisition de tous contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit preneur en vue de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets des contrats de crédit-bail ;*
- ⇒ *La gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la commercialisation, la réhabilitation et l'entretien de biens immobiliers ;*
- ⇒ *Toutes prestations de services au profit des entreprises et notamment en matière de logistique et en matière administrative ;*
- ⇒ *La prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, dans toutes sociétés ou entreprises exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;*
- ⇒ *L'échange ou l'aliénation par vente, apport ou autrement, de tous biens et droits immobilier et contrats de crédit-bail immobilier*
- ⇒ *Et, plus généralement, toutes opérations immobilières, commerciales et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité de céder ses actifs, notamment par voie de vente. »*

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année civile.



1.1.2. Société apporteuse : Société GROUPE IDEC (ci-après « Société apporteuse »)

La société GROUPE IDEC est une Société par Actions Simplifiée au capital de 7 500 000 Euros, dont le siège social est 3, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75008), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 411 136 583.

Son capital social de 7 500 000 Euros est divisé en 500 actions d'une valeur nominale de 15 000 euros chacune, entièrement libérées, et réparties selon les catégories suivantes :

- ⇒ 148 actions ordinaires,
- ⇒ 352 actions de préférence de catégorie A ouvrant droit à un dividende prioritaire calculé par application du taux de 10% au bénéfice net comptable de la Société.

Sous réserve de ceux attachés aux actions de catégorie A, il n'existe pas d'avantages particuliers stipulés dans les statuts.

La société GROUPE IDEC a pour objet en France et à l'étranger : «

- ⇒ *L'étude et la réalisation d'ensembles immobiliers à des fins professionnelles ou personnelles, par tous moyens, acquisition, vente, location de tous matériels ou accessoires s'y rattachant, sous-traitance, participation à des entreprises ou sociétés créées ou à créer, apport, commandite, souscription ou rachat des titres ou droits sociaux, fusion, alliance, association en participation, groupement d'intérêt économique ou location gérance de toute société pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet principal,*
- ⇒ *La participation de la société, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement,*
- ⇒ *Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension. »*

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année civile.

1.1.3. Société bénéficiaire des apports : Société GROUPE IDEC INVEST (ci-après « la société bénéficiaire »)

La société GROUPE IDEC INVEST est une Société par Actions Simplifiée au capital de 5 000 Euros, dont le siège social est 3, rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (75008), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 518 802 230.

Le capital social de GROUPE IDEC INVEST qui s'élève à ce jour à la somme de 5 000 Euros est divisé en 500 actions d'une valeur nominale de 10 euros entièrement libérées.

GROUPE IDEC INVEST a pour objet, en France et dans tous pays : «

- ⇒ *L'acquisition, la location, l'administration, la gestion et la cession de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;*



- ⇒ *La prise par tous moyens, la gestion, la cession de toutes participations majoritaires ou minoritaires dans toutes sociétés ou entreprises quelconque créées ou à créer en France et à l'étranger ;*
- ⇒ *La fourniture de prestations de services et le contrôle de ces sociétés et entreprises dans tous les domaines, notamment en matière administrative, juridique et financière ;*
- ⇒ *Le tout directement ou indirectement, par voie de création de sociétés ou groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou location-gérance de biens et autres droits ;*
- ⇒ *Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social visé ci-dessus ou de nature à favoriser directement ou indirectement l'objet de la société, son extension, son développement ou son patrimoine social. »*

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année civile.

1.2. Liens entre les sociétés concernées par cette opération d'apport

1.2.1. Liens capitalistiques

A la date de l'apport, la société apporteuse détient :

- ⇒ 100% du capital de la société bénéficiaire,
- ⇒ Et respectivement 100% de la société PROSDIM et 95% de la société 3 LA FONCIERE

1.2.2. Dirigeants communs

Monsieur Patrice LAFARGUE est Président de toutes les sociétés concernées par ces apports.

1.3. Informations complémentaires concernant l'apport

Les caractéristiques fiscales et juridiques de cet apport peuvent être résumées ainsi :

- ⇒ L'Apport aura sur le plan fiscal la même date d'effet que sur le plan juridique,
- ⇒ l'apport est placé sous le régime spécial prévu à l'article 210 B du Code général des impôts. En conséquence, les parties s'engagent à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions des articles 210 A et 210 B du Code général des impôts,
- ⇒ L'Apport sera soumis à la formalité de l'enregistrement moyennant le paiement d'un droit fixe.

1.4. Conditions suspensives

L'opération est subordonnée expressément à la levée des conditions suspensives stipulées dans l'article 12 du projet de traité d'apport, à savoir :

- ⇒ Etablissement du rapport sur la valeur des apports par les Commissaires aux apports désignés par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 27 mai 2010,



- ⇒ Approbation du présent Apport et de l'augmentation de capital consécutive à cet apport, par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Bénéficiaire

Faute de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives mentionnées ci-dessus le 31 décembre 2010 au plus tard, l'apport sera considéré comme nul et non avenue.

1.5. Evaluation, description et rémunération des apports

1.5.1. Description et évaluation des apports

La société GROUPE IDEC apporte à la société GROUPE IDEC INVEST sous les garanties ordinaires et de droit des titres de sociétés qui lui appartiennent.

Ces apports sont résumés dans le tableau suivant.

Société	Nombre de titres apportés par la société GROUPE IDEC	Valeur des apports
PROSDIM	20 000	5 200 196
3 LA FONCIERE	3 515	35 200
TOTAL DES APPORTS		5 235 396

La valorisation des titres apportés correspond à la valeur nette comptable de ceux-ci dans les comptes arrêtés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 de la société apporteuse.

Par ailleurs il est précisé les points suivants :

- ⇒ 1) les apports sont réalisés sans prise en charge d'un quelconque passif,
- ⇒ 2) les comptes sociaux au 31 décembre 2009 des sociétés dont les titres sont apportés ainsi que ceux de la société apporteuse, ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes de l'entité et approuvés, soit par décision de l'associé unique, soit par les associés réunis en l'Assemblée Générale le 11 mai 2010.

1.5.2. Rémunération des apports et augmentation de capital

A l'effet de réaliser cet apport, objet des présentes, la société bénéficiaire des apports procédera à une augmentation de son capital par création d'actions nouvelles, soumises dès leur création à toutes les dispositions statutaires et réglementaires.

Pour les besoins de la rémunération des apports, les parties sont convenues de retenir :

- ⇒ La valeur nette comptable des titres dans la société apporteuse telle qu'elle figure dans les livres de l'apporteur, soit une valeur d'apport d'un montant de 5 235 396 Euros,
- ⇒ La valeur nominale de l'action de la société bénéficiaire soit 10 Euros, compte tenu du fait que la société bénéficiaire n'a eu aucune activité depuis sa création.



Au regard des dispositions prévues dans le projet de traité, l'Apport est effectué par la société apporteuse moyennant l'attribution à son profit de 523 539 actions nouvelles de la société bénéficiaire d'une valeur nominale de 10 Euros,

- ⇒ soit une augmentation de capital de 5 235 390 Euros
- ⇒ soit une prime d'apport de 6 Euros.

Le détail de la rémunération des apports est mentionné ci-dessous :

SOCIETE	Valeur des apports	Création d'action nouvelles	Augmentation de capital	Prime d'apport
PROSDIM	5 200 196	520 019	5 200 190	6
SAS 3 LA FONCIERE	35 200	3 520	35 200	0
TOTAL DES APPORTS	5 235 396	523 539	5 235 390	6

Il ne nous appartient pas, dans le cadre de ce rapport, de nous prononcer sur la pertinence des valeurs relatives attribuées aux titres, ni sur l'équité du rapport d'échange.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Description des diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires à l'appréciation de la valeur des apports. Ces diligences ont été définies par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à ce type de mission.

L'objectif du présent rapport est de vous informer sur la nature des apports, les méthodes d'évaluation retenues et notre appréciation sur lesdites méthodes, afin que vous disposiez d'éléments pour prendre votre décision.

Notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi prévue par le cadre conceptuel de notre doctrine professionnelle. Elle a pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

En particulier :

- ⇒ Nous nous sommes entretenus avec la direction financière du groupe et les responsables des services comptables et du contrôle de gestion, les avocats conseils du groupe tant pour appréhender le contexte de l'opération que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales,
- ⇒ Nous avons apprécié la méthodologie de détermination de la valeur des titres apportés,

- ⇒ Nous nous sommes assurés de la propriété des titres et des créances apportés et de l'absence de nantissement,
- ⇒ Nous avons analysé les comptes sociaux au 31 décembre 2009 des sociétés dont les titres sont apportés en interviewant la direction financière et les responsables des services comptables et de contrôle de gestion.
- ⇒ Nous nous sommes entretenus avec le commissaire aux comptes de la nature et l'étendue de ses travaux d'audit. Par ailleurs, le commissaire aux comptes nous a confirmé avoir certifiés sans réserve les comptes sociaux des sociétés concernées.
- ⇒ Nous avons pris connaissance, dans le cadre des objectifs de notre mission, des événements significatifs intervenus depuis le 1er janvier 2010 pour chacune des sociétés.
- ⇒ Nous avons obtenu une lettre d'affirmation du dirigeant des sociétés concernées par l'opération.

Limites de la mission

Cette mission prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

2.2.1. Mode détermination de la valeur des apports

S'agissant d'une opération de restructuration interne entre deux sociétés membres d'un même groupe, les dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) N°2004-01 du 4 mai 2004 conduisent à évaluer les titres apportés à leur valeur nette comptable à la date de l'opération.

Cette méthode nous paraît acceptable dans la mesure où elle est conforme à la réglementation actuellement en vigueur. En effet, cette opération d'apport concerne des sociétés sous contrôle commun.

2.2.2. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons procédé à une appréciation de la valeur des apports sur la base des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et de la quote-part consolidée du sous groupe auquel appartiennent les sociétés concernées par l'opération.

Sur la base de ces chiffres, nous avons comparé la situation nette comptable et la rentabilité des sociétés dont les titres sont apportés avec leur valeur d'apport retenue.



Nous rappellerons que pour l'activité concernée,

- ⇒ cette méthode tient compte d'un plan prévisionnel d'activité,
- ⇒ Cette approche ne présage, ni de l'évolution future du marché, ni de l'évolution future des relations contractuelles des sociétés participantes et de leurs principaux partenaires, mais correspond à un scénario d'évolution raisonnable de l'activité, déterminé à la date de l'opération en fonction des informations connues à cette date.

Nos travaux n'ont pas mis en évidence d'éléments significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur des apports retenue par les parties.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant la somme de 5 235 396 Euros n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, augmenté de la prime d'apport.

Fait à Paris et Versailles, le 23 juillet 2010

Les Commissaires aux Apports


Vincent BAILLOT


Gérard VARONA

