

commissaire aux comptes

13, rue Christophe Thomas Walliser
67200 STRASBOURG
Tél. 03 88 30 71 40
Fax 03 88 30 57 46

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Apports de titres de la Société SCI POD IMMOBILIERE

Par Monsieur Patrick DAGORN

Société POD IMMOBILIERE
Société Civile Immobilière
Au Capital de 5 000 €
3, rue de Champagne
67540 OSTWALD
431 757 673 RCS STRASBOURG

A la Société FINANCIERE POD

Société FINANCIERE POD
SARL au capital de 100 000 €
3, rue de Champagne
67540 OSTWALD
389 990 920 RCS STRASBOURG

Rapport du commissaire aux apports

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui nous a été confiée par ordonnance de la Présidente du Tribunal de Grande Instance, Chambre Commerciale de STRASBOURG en date du 7 juillet 2011, concernant l'apport devant être effectué par Monsieur Patrick DAGON de 475 parts sociales, en pleine propriété, de la société SCI POD IMMOBILIERE, soit 95 % des parts composant le capital social au profit de la société SARL FINANCIERE POD, nous vous présentons le présent rapport prévu à l'article L.223-33 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le contrat d'apports de titres signé par les parties le 20 juillet 2011.

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 applicable à cette mission ; cette doctrine requière la mise en oeuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire augmenté de la prime d'émission et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des 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 :

1. Exposé sur l'opération projetée
2. Description et évaluation des apports
3. Rémunération des apports
4. Diligences et appréciations de la valeur des apports
5. Conclusion

1. Exposé sur l'opération projetée :

Aux termes du contrat d'apports de titres signé par les parties le 20 juillet 2011, l'opération envisagée vise les apports de parts sociales de la société SCI POD IMMOBILIERE devant être effectuées par Monsieur Patrick DAGORN profit de la société SARL FINANCIERE POD.



1.1 SARL FINANCIERE POD, société bénéficiaire :

La société FINANCIERE POD est immatriculée au RCS de Strasbourg sous le N°389 990 920 depuis le 5 février 1993.

Son capital social, d'un montant de 100 000 Euros, est constitué d'apport en numéraire lors de la constitution de la société pour un montant de 7 622,45 € (50 000 F), par un apport de 91 469,41 € (600 000 F) de Monsieur Patrick DAGORN de 200 actions de la Société ARCADIS SA du 26 juin 1993 et d'une augmentation de capital de 908,14 par incorporation de réserves en date du 15 juin 2001.

L'apport des 475 parts de la Société POD IMMOBILIERE évalués globalement à la somme de 552 217 € est consenti et accepté moyennant, le versement d'une somme en numéraire de 40 217 € à Monsieur Patrick DAGORN au titre d'une soulte de même montant payable par inscription en compte courant d'associé dans les comptes de la Société FINANCIERE POD, et par l'attribution à Monsieur Patrick DAGORN de 3 489 parts sociales nouvelles de 15,3846 € chacune de nominal, soit 3 489 parts sociales nouvelles pour 475 parts sociales apportées, à créer par la Société FINANCIERE POD à titre d'augmentation de son capital pour un montant de 53 677 €. La Société FINANCIERE POD sera propriétaire des parts apportées à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission de parts sociales nouvelles attribuées à l'apporteur en contrepartie de son apport.

La différence entre la valeur nette globale des apports (552 217 €), le versement de la soulte et le montant de cette augmentation de capital (53 677 €) constitue une prime d'apport de 458 323 € qui sera inscrite au passif de la Société Bénéficiaire et sur laquelle porteront les droits de tous les associés.

1.2 SCI POD IMMOBILIERE, société dont les titres sont apportés

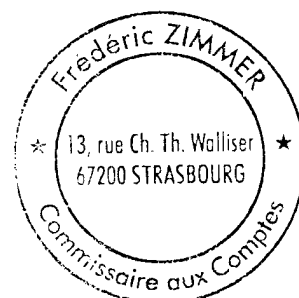
La Société SCI POD IMMOBILIERE a été constituée en date du 10 mai 2000, sous forme de Société Civile immobilière. Elle a été immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le n° 431 757 675.

A l'origine son capital social était de 380 000 € ; celui-ci a été réduit de 375 000 € en date du 30/06/2011, pour être ramené à 5 000 € par non libération du capital par les associés. Ainsi, le capital social de la société est de 5 000 €, divisé en 500 parts de 10 €.

La société POD IMMOBILIERE a pour objet l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles, et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, à l'exception de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

Les résultats comptables de la société POD IMMOBILIERE au cours des deux derniers exercices ont été arrêtés :

- à 54 086 Euros pour l'exercice de 12 mois clos le 31/12/2010
- à 52 626 Euros pour l'exercice de 12 mois clos le 31/12/2009



Le résultat qui ressort de la situation intermédiaire au 30/06/2011 selon le bilan simplifié établi par Monsieur André STEINHART, Expert-Comptable chargé du bilan, après la réduction de capital, ressort à 31 833 €.

2. Description et évaluation des apports

L'apport projeté et son évaluation ont été arrêtés dans le contrat d'apport signé par Monsieur Patrick DAGORN et la société FINANCIERE POD en date du 20 juillet 2011.

2.1. Présentation de l'opération et description des apports

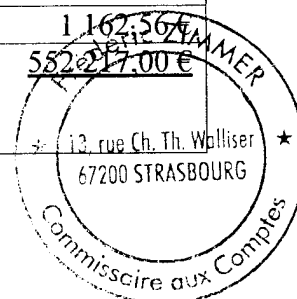
Monsieur Patrick DAGORN apporte à la société FINANCIERE POD, 475 parts sociales soit la totalité des parts sociales qu'il détient, en pleine propriété, de la POD IMMOBILIERE sur les 500 parts sociales composant le capital social de la société POD IMMOBILIERE.

2.2. Evaluation des apports

Pour établir les conditions de l'apport par Monsieur Patrick DAGORN des 475 parts sociales en pleine propriété de la société POD IMMOBILIERE sur les 500 parts composant le capital social de la société, il a été décidé de retenir le montant de 552 217 €.

L'évaluation des titres de la Société POD IMMOBILIERE ont été définies d'un commun accord entre les parties sur la base du rapport d'expertise établi le 20 décembre 2010 par le Cabinet ROUX-EXPERIOR qui a déterminé la valeur vénale du bâtiment d'exploitation à usage d'activité situé 6A, rue du Girlenhirsch à 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN à un montant de 1 306 000 €. La valorisation des parts sociales, formant le capital, a été déterminée de la façon suivante :

BILAN SIMPLIFIEE AU 30/06/2011		
	Actif	Passif
1. Valeur vénale de l'immeuble à usage d'activité : 6A, rue du Girlenhirsch 67400 ILLKIRCH (base valeur d'expertise Cabinet ROUX-EXPERIOR Du 20/12/2010. Dossier N° 520 124	1 306 000,00 €	
2. Actif Circulant	97 845,00 €	
3. Emprunt bancaire		175 647,00 €
4. Compte courant d'associés		48 917,00 €
5. Dettes sur immobilisation de la Société ARCADIS		598 000,00 €
TOTAL	1 403 845,00 €	822 564,00 €
Valeur nette globale des 500 parts sociales de la SCI POD IMMOBILIERE (1 403 845 € - 822 564 €)		<u>581 281,00 €</u>
Valeur nette de la part sociale : 581 281 / 500 parts		1 162,56 €
Valeur nette de l'apport des titres par Monsieur Patrick DAGORN : 475 parts x 1 162,56 €		<u>552 217,00 €</u>



2.3. Propriété, jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance des parts qui lui sont apportées à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission de parts sociales nouvelles attribuées à l'apporteur en contrepartie de son apport.

3. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport des 475 parts sociales en pleine propriété de la société POD IMMOBILIERE à la société FINANCIERE POD, évaluées à 552 217 €, il sera attribué :

- ° versement d'une somme en numéraire de 40 217 € à Monsieur Patrick DAGORN au titre d'une soulte de même montant payable par inscription en compte courant d'associé dans les comptes de la Société FINANCIERE POD,

- ° à Monsieur Patrick DAGORN de 3 489 parts sociales nouvelles de 15,3846 € chacune de nominal, soit 3 489 parts sociales nouvelles pour 475 parts sociales apportées, à créer par la Société FINANCIERE POD à titre d'augmentation de son capital pour un montant de 53 677 €.

- ° La différence entre la valeur nette globale des apports (552 217 €), le versement de la soulte et le montant de cette augmentation de capital (53 677 €) constitue une prime d'apport de 458 323 € qui sera inscrite au passif de la Société Bénéficiaire et sur laquelle porteront les droits de tous les associés.

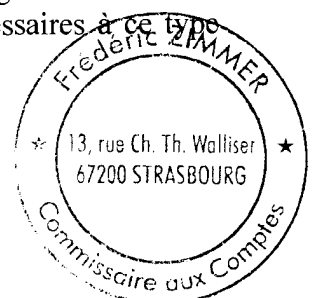
4. Diligences et appréciations de la valeur des apports

4.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelles de la compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission afin de :

- ° Vérifier la propriété des parts sociales apportées,
- ° Contrôler la réalité des apports,
- ° Analyser et vérifier la valeur attribuée aux apports.
- ° Vérifier jusqu'à la date d'émission du présent rapport l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause l'évaluation des apports.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société FINANCIERE POD sur la valeur des apports. Elle ne saurait 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.



Nous avons en particulier effectué les travaux suivants :

- ° Nous nous sommes entretenus avec les conseils juridiques et comptables des sociétés concernées par la présente opération tant pour comprendre l'opération projetée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées,
- ° Nous avons obtenu le contrat d'apport de titres,
- ° Nous avons pris connaissance des comptes annuels sociaux de la société SCI POD IMMOBILIERE au 31/12/2010,
- ° Du bilan simplifié au 30/06/2011 de la SCI POD IMMOBILIERE établi par Monsieur André STEINHART, Expert-Comptable chargé du bilan après la réduction du capital
- ° Nous avons pris connaissance des statuts de la société SARL FINANCIERE POD,
- ° Nous avons examiné les méthodes d'évaluation retenues par les parties,
- ° Nous nous sommes assurés de la pleine propriété et la libre disposition des titres de la SCI POD IMMOBILIERE devant être apportés,
- ° Nous nous sommes assuré du consentement des associés de la société SCI POD IMMOBILIERE sur l'opération d'apport des titres.

4.2. Appréciation de la valeur des apports

Conformément aux dispositions du règlement CRC 2004-01, les apports sont effectués à leur valeur réelle telle que déterminée par les dirigeants de la société et qui s'établit à 552 217 €. Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de remarque de notre part.

4.2.1 Méthode de valorisation employée

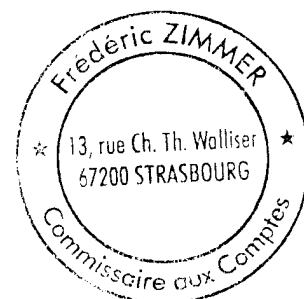
Pour justifier la valeur des titres de la SCI POD IMMOBILIERE, l'approche retenue est celle effectuée selon la méthode du bilan comptable au 30/06/2011 actualisée par la valeur vénale de l'immeuble, réalisée par le cabinet ROUX-EXPERIOR du 20/12/2010.

4.2.2 Appréciation de la valeur des apports

Les titres apportés par Monsieur Patrick DAGORN à la société SARL FINANCIERE POD, sont évalués à la valeur retenue dans le contrat d'apport signé entre les parties en date du 20/07/2011, sur la base du rapport d'expertise établi le 20 décembre 2010 par le Cabinet ROUX-EXPERIOR

Les diligences que nous avons effectuées n'ont pas révélés, depuis cette date, d'éléments susceptibles de remettre en cause cette valeur.

La valeur d'apport des 475 parts sociales de la SCI POD IMMOBILIERE n'appelle pas d'autre commentaire de notre part.



5. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 552 217 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des 475 titres de la SCI POD IMMOBILIERE apportés est au moins égale au montant de l'augmentation de capital à réaliser par la société bénéficiaire SARL FINANCIERE POD, majoré d'une prime d'apport inscrite au passif de la société bénéficiaire et sur laquelle porteront les droits de tous les associés et d'une soulte par inscription en compte courant d'associé dans les comptes de la Société SARL FINANCIERE POD au profit de Monsieur Patrick DAGORN.

Fait à STRASBOURG, le 24 août 2011

ZIMMER Frédéric
Commissaire aux apports

