

Emmanuelle Serrano
Commissaire aux Comptes
Près la Cour d'Appel de Colmar
13, rue du Parc
67205 OBERHAUSBERGEN

Déposé au Greffe
le 27 DEC. 2011
sous le N° 3113942
RCS N° 92 B 965

CM-CIC IMMOBILIER S.A.S.

**Rapport du commissaire
aux apports**

CM-CIC IMMOBILIER S.A.S.
2, Rond Point des Antons
44700 ORVAULT
Ce rapport contient 7 pages

CM-CIC IMMOBILIER S.A.S

Siège social : 2, Rond Point des Antons 44700 Orvault
Capital social : € 13 058 550.-

Rapport du commissaire aux apports

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Madame la Présidente de la 1^{ère} chambre commerciale du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg en date du 11 novembre 2011 en vertu des articles L. 227-1, L.225-7, R. 225-7 et R. 225-136 du Code de Commerce dans le cadre de votre projet d'apports de titres de la Banque Fédérative du Crédit Mutuel S.A. à CM-CIC Immobilier S.A.S. j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147.

Le montant de l'apport a été arrêté dans le projet de traité d'apport de titres signé par les représentants des sociétés concernées en date du 19 décembre 2011.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés. Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

1 Présentation de l'opération

1.1 Contexte de l'opération et description des apports

Le Crédit Mutuel Loire Atlantique – Centre Ouest contrôle un certain nombre de filiales qui intègrent la totalité des activités liées à l'immobilier, de la construction aux services qui lui sont rattachés, par le biais d'une société holding, Ataraxia.

Lors de l'Assemblée Générale du 20 mai 2010, le Crédit Mutuel Loire Atlantique – Centre Ouest a approuvé le projet de convergence avec le groupe Crédit Mutuel - CIC. En conséquence, le Crédit Mutuel Arkéa a décidé de céder sa participation dans le capital d'Ataraxia courant 2010. La Banque Fédérative du Crédit Mutuel a donc pris une participation de 6% dans le capital d'Ataraxia fin juin 2010, le solde étant détenu par le Crédit Mutuel Loire Atlantique – Centre Ouest.

Des structures spécialisées dans les métiers de l'immobilier existant également dans le groupe Crédit Mutuel – CIC, un rapprochement des activités doit être engagé dans le cadre de la convergence. La structure nationale du groupe Crédit Mutuel – CIC qui contrôlera l'ensemble de ces métiers prendra pour nom « CM-CIC IMMOBILIER ».

Depuis le 7 juillet 2011, la Banque Fédérative du Crédit Mutuel détient 100% des actions Ataraxia qui est devenue CM-CIC Immobilier. Cette société a vocation de devenir la holding des métiers de l'immobilier pour le groupe Crédit Mutuel – CIC. A cette fin, la Banque Fédérative du Crédit Mutuel souhaite apporter les titres de ses quatre principales filiales immobilières à CM-CIC Immobilier :

- **CM-CIC Agence Immobilière**, société par actions simplifiée au capital de 780.000 euros, dont le siège social est 34 Rue du Wacken à 67000 STRASBOURG, immatriculée sous le numéro 387 468 382 RCS STRASBOURG
- **CM-CIC Aménagement Foncier**, société par actions simplifiée au capital de 1.200.000 euros, dont le siège social est 34 Rue du Wacken à 67000 STRASBOURG, immatriculée sous le numéro 321 832 537 RCS STRASBOURG
- **CM-CIC Participations Immobilières**, société par actions simplifiée au capital de 5.800.000 euros, dont le siège social est 6 Rue de Ventadour à 75001 PARIS, immatriculée sous le numéro 323 036 186 RCS PARIS ;
- **CM-CIC Réalisations Immobilières**, société par actions simplifiée au capital de 1.560.000 euros, dont le siège social est 34 Rue du Wacken à 67000 STRASBOURG, immatriculée sous le numéro 320 005 324 RCS STRASBOURG ;

L'apporteur apporte, nettes de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à CM-CIC IMMOBILIER, ce qui est accepté par elle, le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après exprimées :

- Trente-neuf mille (39.000) actions d'une valeur nominale de vingt (20) euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par **CM-CIC Agence Immobilière**, société par actions simplifiée au capital de 780.000 euros, dont le siège social est 34 Rue du Wacken à 67000 STRASBOURG, immatriculée sous le numéro 387 468 382 RCS STRASBOURG ;

Lesdites actions évaluées globalement à la somme de : vingt millions quatre cent quatorze mille six cents trente-huit (20.414.638) euros, soit cinq cent vingt-trois euros et quarante-cinq centimes (523,45) pour chaque action.

- Trois cents quatre-vingt-sept mille cinq cents (387.500) actions d'une valeur nominale de seize (16) euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par **CM-CIC Aménagement Foncier**, société par actions simplifiée au capital de 1.200.000 euros, dont le siège social est 34 Rue du Wacken à 67000 STRASBOURG, immatriculée sous le numéro 321 832 537 RCS STRASBOURG ;

Lesdites actions évaluées globalement à la somme de : vingt-quatre millions quatre cent vingt-neuf mille neuf cent cinquante-huit (24.429.958) euros, soit trois cents vingt-cinq euros et soixante-treize (325,73) pour chaque action.

- Deux cent quatre-vingt-dix (290.000) actions d'une valeur nominale de vingt (20) euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par **CM-CIC Participations Immobilières**, société par actions simplifiée au capital de 5.800.000 euros, dont le siège social est 6 Rue de Ventadour à 75001 PARIS, immatriculée sous le numéro 323 036 186 RCS PARIS ;

Lesdites actions évaluées globalement à la somme de : dix-huit millions trois cent soixante-dix-sept mille cinq cent trente et un (18.377.531) euros, soit soixante-trois euros et trente-sept centimes (63,37) pour chaque action.

- Quarante mille (40.000) actions d'une valeur nominale de trente-neuf (39) euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par **CM-CIC Réalisations Immobilières**, société par actions simplifiée au capital de 1.560.000 euros, dont le siège social est 34 Rue du Wacken à 67000 STRASBOURG, immatriculée sous le numéro 320 005 324 RCS STRASBOURG ;

Lesdites actions évaluées globalement à la somme de : six millions (6.000.000) euros, soit cent cinquante (150) euros pour chaque action.

Dans cette approche, la « valeur réelle » a été déterminée à partir de deux éléments distincts et complémentaires correspondant d'une part aux capitaux propres de chacune des sociétés considérées et d'autre part à la valeur des éléments incorporels attachés (fonds de commerce). Ce dernier facteur est déterminé par comparaison aux usages ou à la rentabilité future.

Il est convenu que la société bénéficiaire des apports transcrira les biens apportés pour leur valeur comptable dans ses écritures comptables.

1.2 Rémunération des apports

Les apports de la Banque Fédérative du Crédit Mutuel de la totalité des actions de CM-CIC Agence Immobilière, CM-CIC Aménagement Foncier, CM-CIC Participations Immobilières et CM-CIC Réalisations Immobilières évalués globalement à la somme de soixante-neuf millions deux cents vingt-deux mille et cent vingt-sept (69.222.127) euros sont consentis et acceptés moyennant l'attribution d'un millions deux cent cinq mille deux cent cinquante-quatre (1 205 254) actions nouvelles de quinze (15) euros chacune de nominal, entièrement libérées à créer par CM-CIC Immobilier, à titre d'augmentation de son capital pour un montant de dix-huit millions soixante-dix-huit mille huit cent dix euros (18 078 810 euros). La différence entre la valeur nette globale des apports, trente-trois millions soixante-dix-huit mille trois cents (33 078 300) euros et le montant de cette augmentation de capital de dix-huit millions soixante-dix-huit mille huit cent dix euros (18 078 810) constitue une prime d'apport de quatorze millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf quatre-vingt-dix euros et six centimes (14 999 490.06) qui sera inscrite au passif de CM-CIC Immobilier, société bénéficiaire, et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires.

Les 1 205 254 actions nouvelles seront créées avec jouissance à compter du 31 décembre 2011. Lesdites actions seront complètement assimilées aux actions anciennes et soumises, comme elles, à toutes les dispositions des statuts, sous réserve des dispositions fiscales relatives au régime de faveur ci-après énoncées.

1.3 Conditions suspensives

Les présents apports sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

- approbation desdits apports par décisions de l'associé unique de la Société bénéficiaire, statuant en conformité des prescriptions légales sur le rapport d'un Commissaire aux apports désigné en justice;
- réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société bénéficiaire correspondant à la rémunération desdits apports.

1.4 Régime fiscal de l'apport

La Banque Fédérative du Crédit Mutuel, société apporteuse et CM-CIC Immobilier, société bénéficiaire des apports déclarent opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du code général des impôts, l'apport de titres réunissant les conditions prévues pour l'application de ce régime.

~~La Banque Fédérative du Crédit Mutuel apporte l'intégralité du capital de CM-CIC Agence Immobilière, CM-CIC Aménagement Foncier, CM-CIC Participations Immobilières, et CM-CIC Réalisations Immobilières, à CM-CIC Immobilier.~~

Afin de placer le présent apport dans le cadre des dispositions relatives aux apports partiels d'actifs, la Banque Fédérative du Crédit Mutuel, société apporteuse prend l'engagement conformément à l'article 210 B du code général des impôts :

- de conserver les actions reçues en rémunération des apports pendant un délai minimum de trois ans à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire ;

- de calculer ultérieurement, les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession de ces mêmes actions d'après la valeur qu'avaient les actions apportées, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

CM-CIC Immobilier, société bénéficiaire des apports prend l'engagement de calculer, ultérieurement, conformément aux dispositions de l'article 210-A du Code général des impôts, les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession de ces mêmes actions d'après la valeur qu'elles avaient dans les écritures de la société apporteuse.

La société apporteuse et la société bénéficiaire des apports s'engagent à établir et à produire l'état de suivi des plus-values en sursis d'imposition faisant apparaître les actions apportées et celles reçues en échange, tel que prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts.

CM-CIC Immobilier, société bénéficiaire des apports s'engage à tenir le registre des plus-values en report d'imposition prévu par l'article 54 septies susvisé.

Le présent apport sera enregistré au droit fixe.

2 Diligences et appréciation de la valeur des apports

J'ai accompli les diligences que j'ai estimées nécessaires pour répondre à l'objectif de ma mission et notamment afin :

- de vérifier le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC 2004-01 ;
- de contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- de contrôler l'exhaustivité des actifs et des passifs transmis à la société bénéficiaire des apports ;
- d'analyser les valeurs individuelles des apports ;
- de vérifier, par une approche d'évaluation que la valeur réelle des apports pris dans leur ensemble est au moins égale à la valeur des apports proposée dans le projet de traité d'apport.

3 Synthèse

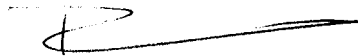
L'opération d'apport des titres sera réalisée dans les comptes de la société bénéficiaire aux valeurs comptables conformément aux dispositions du règlement CRC 2004-01 : les apports de titres représentatifs de contrôle sont assimilés à une branche d'activité et entrent dans le champ d'application dudit règlement. La valeur réelle n'a été établie qu'aux fins de détermination des conditions à envisager de l'augmentation de capital de CM CIC Immobilier.

4 Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à trente- trois millions soixante-dix-huit mille trois cents euros (33 078 300 euros) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à l'augmentation de capital de la société CM CIC Immobilier soit dix-huit millions soixante- dix-huit mille cent dix euros augmenté de la prime d'apport de quatorze millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille quatre cent quatre-vingt-dix euros et six centimes (14 999 490,06 euros).

Oberhausbergen, le 19 décembre 2011

Emmanuelle Serrano



Commissaires aux comptes