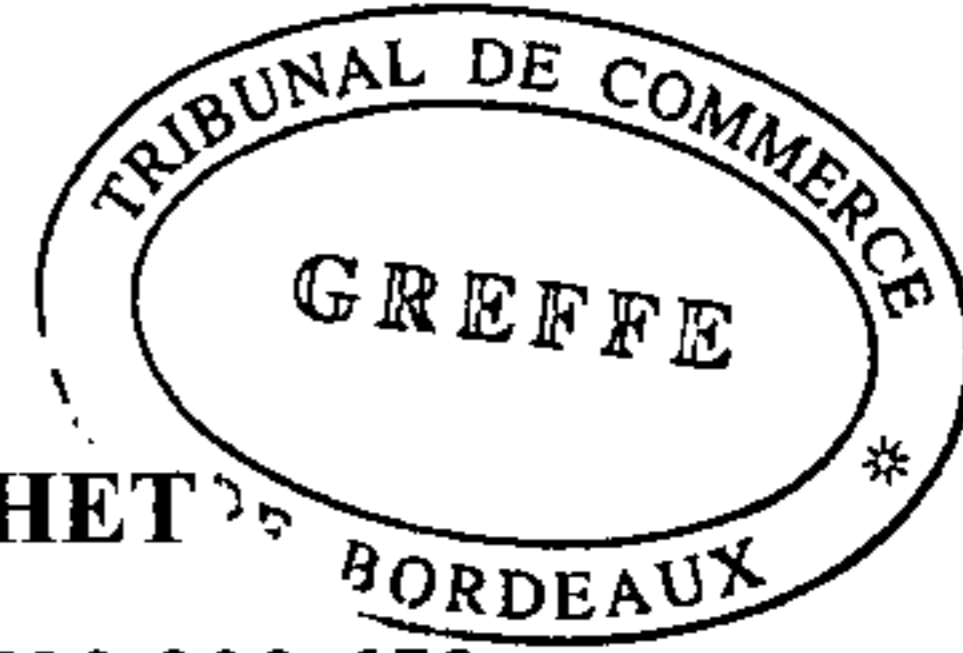


17529

13 DEC. 2007



FINANCIERE PATRICE PICHET

Société par actions simplifiée au capital de 500.000.650 euros

Siège social : 20 – 24 rue de Canteranne – 33600 PESSAC

STATUTS

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT S.I.E. BORDEAUX CENTRE

Le 10/12/2007 Bordereau n°2007/2 526 Cusc n°27

Ext 16039

Enregistrement : Exonéré

Pénalités :

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agent

Florence PICHOL

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "Florence Pichol".

LANGÉ & DE GALZAIN
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Le Montesquieu – 19 Avenue J.F. Kennedy – BP 10092 - 33704 MERIGNAC CEDEX

TEL : 05.56.02.23.24 - FAX : 05.56.42.01.65 – INTERNET : contact@lange-degalzain.fr

SELAFA AU CAPITAL DE 78.000 Euros -429 152 358 R.C.S. BORDEAUX - SIRET 429 152 358 000 25 - APE 74 1 A

7

A simple handwritten flourish consisting of a wavy line.

Handwritten initials, possibly "DP", in black ink.

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Patrice PICHET et son épouse Madame Diane Marie MAILLARD de LA MORANDAIS**
nés, savoir : l'époux le 9 novembre 1959 à Bordeaux (33) et l'épouse le 9 mai 1965 à Tours (37),
unis sous le régime de la séparation de biens,
demeurant ensemble 26 boulevard de la Plage – 33950 LEGE CAP FERRET

intervenant aux présentes tant en leur nom personnel qu'au nom et pour le compte de leurs enfants mineurs avec lesquels ils demeurent, savoir :

- o **Corentin PICHET**, né le 30 juin 1993 à Bordeaux
 - o **Aymeric PICHET**, né le 30 mars 1996 à Bordeaux
 - o **Gauthier PICHET**, né le 10 novembre 1997 à Bordeaux
 - o **Thomas PICHET**, né le 30 décembre 1998 à Bordeaux
-
- **Monsieur Benoît PICHET**
né le 16 juin 1974 à Talence (33),
célibataire non lié par un pacte civil de solidarité,
demeurant avenue de la Marne – 33950 LEGE CAP FERRET

**ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIV LES STATUTS DE LA SOCIETE
QU'ILS SONT CONVENUS DE CONSTITUER**

1

~

DP

Article 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des actions ci-après visées et de celles qui pourraient être créées ultérieurement une Société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

La société ne peut faire appel à l'épargne sous sa forme actuelle de société par actions simplifiée.

Le collège d'associés peut être composé d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

Article 2 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières, prises de participation ou d'intérêt dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières, immobilières, françaises ou étrangères ;
- toutes prestations de services d'assistance, de conseil, de contrôle et de management tant au profit des filiales de la société que de toutes entreprises ;
- tout acte de gestion et de disposition du patrimoine social, tout investissement et tout placement à caractère professionnel, financier ou autre, tel que, notamment, la création, la location, l'achat, la vente, l'échange, la location-gérance de tous établissements, fonds de commerce ou d'industrie, immeubles, droits sociaux, droits mobiliers ou immobiliers et droits dans tous groupements ou associations ;
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter le développement.

Article 3 - DENOMINATION

La dénomination sociale est : **FINANCIERE PATRICE PICHET**

Dans les actes et documents de toutes natures émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale sera toujours précédée ou suivie de la mention "Société par actions simplifiée" ou des initiales « S.A.S. » et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - SIEGE

Le siège social est fixé : **20-24 rue de Canteranne – 33600 PESSAC**

Il pourra être déplacé en tout autre endroit par décision du Président, ce dernier étant habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt dix neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par le ou les associés à la majorité requise pour les modifications statutaires.

Article 6 - APPORTS - CAPITAL**1- Apports :**

Il est effectué à la présente société, à sa constitution, uniquement des apports en nature consistant en la pleine propriété des 21.050 actions qui composent le capital de la société GROUPE PATRICE PICHET (415 235 514 RCS Bordeaux), globalement évaluées à 500.000.650 euros, dont les conditions et modalités sont définies aux termes d'un contrat d'apport ci-annexé.

En rémunération de ces apports, il a été créé 21.050 actions de 23.753 euros chacune, intégralement attribuées aux apporteurs en proportion de leurs droits, savoir :

- à Monsieur Patrice PICHET, en rémunération d'un apport évalué à 449.834.314 euros, 18.938 actions ;
- à Madame Diane Marie PICHET, en rémunération d'un apport évalué à 71.259 euros, 3 actions ;
- à Monsieur Corentin PICHET, en rémunération d'un apport évalué à 23.753 euros, 1 action ;
- à Monsieur Aymeric PICHET, en rémunération d'un apport évalué à 23.753 euros, 1 action ;
- à Monsieur Gauthier PICHET, en rémunération d'un apport évalué à 23.753 euros, 1 action ;
- à Monsieur Thomas PICHET, en rémunération d'un apport évalué à 23.753 euros, 1 action ;
- à Monsieur Benoît PICHET, en rémunération d'un apport évalué à 50.000.065 euros, 2.105 actions.

2 – Capital :

Le capital social est fixé à la somme de **CINQ CENT MILLIONS SIX CENT CINQUANTE (500.000.650) euros** et divisé en 21.050 actions de 23.753 euros chacune, d'une seule catégorie, intégralement libérées.

Article 7 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

L'augmentation, la réduction ou l'amortissement du capital social, sous quelque forme que ce soit, ne peuvent être décidés que par décision du ou des associés.

La décision du ou des associés peut autoriser le Président à réaliser l'opération.





Le capital doit être intégralement libéré avant toute émission d'actions nouvelles à libérer en numéraire, à peine de nullité de l'opération.

Conformément à la loi, les dispositions légales ou réglementaires concernant les modifications du capital social des Sociétés Anonymes à l'exception des règles de quorum et de majorité sont applicables aux S.A.S., notamment, les règles concernant les droits préférentiels de souscription.

Article 8 - FORME ET TRANSMISSION DES ACTIONS

1 - Les actions sont obligatoirement nominatives.

Les actions sont représentées par une inscription dans un compte ouvert au nom de chaque associé et tenu par la société conformément aux dispositions légales.

Elles se transmettent, sur production d'un ordre de mouvement, par virement de compte à compte, constaté par ordre chronologique dans un registre de mouvements.

2 - Les cessions d'actions consenties par l'associé unique sont libres.

En cas de pluralité d'associés, la cession d'actions ou de droits sur des actions à une personne non associée, à quelque titre que ce soit (notamment, par vente, apport, échange, transmission à titre gratuit, nantissement, adjudication, ou autre...), est soumise à l'agrément du Président.

La décision d'agréer ou de ne pas agréer le cessionnaire n'a pas à être motivée.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des actions dont la cession est envisagée et le prix offert (en cas de cession à titre onéreux) ou l'estimation (en cas de transmission à titre gratuit ou d'apport ou d'échange), est notifiée à la société par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. L'agrément résulte d'une notification, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande vaut refus d'agrément.

Si la société n'agréé pas le cessionnaire proposé, la société est tenue, dans le délai de douze mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société elle-même en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des actions est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843 - 4 du Code Civil.

Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Si le prix fixé par expert est inférieur au prix ou à la valeur notifiée à la société, le cédant dispose d'un droit de repentir dans les quinze jours de la fixation du prix par l'expert.

Article 9 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS.

1. Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

2. Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.





Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des associés, ces dernières ne pouvant augmenter les engagements des associés que sous réserve d'être prises à l'unanimité.

3. Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

Les droits attachés aux actions indivises sont exercés par celui des indivisaires qui a été mandaté comme tel auprès de la société. La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la société, par lettre recommandée avec accusé de réception.

4. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier, sauf pour les décisions relatives à la prorogation de la durée de la société et au changement de dénomination sociale, pour lesquelles il appartient au nu-propriétaire.

Article 10. – PRESIDENT – DIRECTEUR GENERAL

A – Direction Générale

La société est gérée, administrée et représentée par le Président visé au B du présent article ainsi que par le Directeur Général visé au C dudit article.

B – Président

1. Le Président est nommé par décision du ou des associés pour une durée déterminée ou indéterminée.

Il est révocable à tout moment par décision du ou des associés.

2. Le Président représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs conférés aux associés par les présents statuts.

Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à toute personne associée de la société ou non, pour un ou plusieurs objets déterminés.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

3. La rémunération du Président, s'il y a lieu, est fixée par décision du ou des associés.

4. Le Président fait dresser les comptes annuels.

Le Président rédige un rapport de gestion dans les conditions visées à l'article 16 ci-après.

C – Directeur Général

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a checkmark, a wavy line, and a stylized signature.

1 – Le ou les associés nomment, à la demande du Président, un Directeur Général pour une durée déterminée ou indéterminée.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le ou les associés.

2 – Le Directeur Général représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs conférés aux associés par les présents statuts.

Le Directeur Général peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à toute personne associée de la société ou non, pour un ou plusieurs objets déterminés.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

3 - La rémunération du Directeur Général, s'il y a lieu, est fixée par décision du ou des associés.

Article 11. - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE, LES DIRIGEANTS, LES ASSOCIES.

1 - Le Président doit aviser le ou les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre lui-même et la société, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction de droit de vote supérieure à 10 %, ou s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce, dans le délai d'un (1) mois à compter de la conclusion desdites conventions. Les commissaires aux comptes présentent aux associés un rapport sur ces conventions. Les associés statuent chaque année sur ce rapport, l'associé intéressé, le cas échéant, ne participant pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président, d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales qui sont seulement communiquées au Commissaire aux comptes. Tout associé a droit d'en obtenir communication.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions, des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et ses dirigeants ou entre cette dernière et son associé unique.

2 - Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de Commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées, par cet article, au Président et au Directeur Général.

Par suite, il est interdit à ces derniers, savoir :

- de contracter sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société ;
- de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement ;
- de faire cautionner ou avaliser par elle ses engagements envers des tiers.

Article 12. - DECISIONS DES ASSOCIES OU DE L'ASSOCIE UNIQUE

1 - Compétence des associés

Relèvent de la compétence exclusive des associés, la modification des statuts (sauf celle visée à l'article 4), les décisions relatives à la fusion, la scission, l'apport partiel d'actif, la dissolution, la nomination des commissaires aux comptes et du liquidateur, la nomination, la révocation et la fixation de la rémunération des dirigeants, l'approbation des comptes annuels et des conventions visées à l'article L 227-10, al. 2, du Code de Commerce et l'affectation des résultats.

2 - Forme des décisions d'associés

En cas de pluralité d'associés, les décisions de ces derniers sont prises, au choix du Président, en assemblée ou par consultation par correspondance ou par acte sous seing privé ou notarié signé par tous les associés ou leurs mandataires.

Par dérogation à ce qui précède, l'exclusion d'un associé, si elle est prévue par les statuts, doit être décidée par une décision d'associés prise en assemblée générale.

Tous moyens de communication (vidéo, télex, fax, etc) peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

En cas d'associé unique, ce dernier exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés. Il prend personnellement les décisions unilatérales dans tous les cas où la loi impose une décision d'associés.

Les décisions d'associés sont répertoriées dans un registre.

Les prérogatives du Comité d'Entreprise prévues ci-après au paragraphe 7 ne s'appliquent qu'en cas de réunion d'une assemblée.

3 - Assemblée Générale

L'assemblée est convoquée par le Président ou par un mandataire désigné en justice en cas de carence.

Lorsque la tenue d'une assemblée n'est pas obligatoire, elle peut, néanmoins, être convoquée par un ou des associés demandeurs détenant au minimum 10 % des actions de la société ou par le commissaire aux comptes.

La convocation est faite par lettre recommandée ou par télécopie, dix (10) jours au moins avant la date de la réunion ; elle indique l'ordre du jour.

Dans le cas où l'approbation des comptes annuels est soumise aux associés dans le cadre d'une assemblée générale, le commissaire aux comptes est convoqué dans les mêmes conditions que les associés.



L'assemblée est présidée par le Président ou en cas d'empêchement par le Directeur Général ; à défaut, l'assemblée élit son président. L'assemblée convoquée à l'initiative du commissaire aux comptes est présidée par celui-ci.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence et il est dressé un procès-verbal de la réunion, signé par le Président.

Le non-respect des règles de convocation est sans effet si la feuille de présence est signée par tous les associés.

4 - Consultation par correspondance

En cas de consultation par correspondance, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux et au commissaire aux comptes, par tous moyens.

Les associés disposent d'un délai de dix (10) jours ouvrés, à compter de la réception des projets de résolutions, pour émettre leur vote. Le vote peut être émis par lettre recommandée ou par télécopie.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai susvisé est considéré comme s'étant abstenu.

La consultation est mentionnée dans un procès-verbal établi par le Président, sur lequel est portée la réponse de chaque associé.

5 - Décision d'associés par acte sous seing privé ou authentique

Lorsque les décisions d'associés sont prises par acte sous seing privé ou authentique, le Président ou le Directeur Général adresse au commissaire aux comptes dans les 8 jours qui suivent, copie de ladite décision.

Dans le cas particulier de décision relative à l'approbation des comptes, le commissaire aux comptes reçoit les comptes de la société au moins trente (30) jours avant la date de la décision et le rapport de gestion du Président au moins quinze (15) jours avant la date susvisée.

Le commissaire aux comptes peut occasionnellement dispenser la société de respecter ces délais.

6 - Droit de participer aux décisions d'associés – Droit de vote

Chaque associé a le droit de participer aux décisions par lui-même ou par mandataire. Chaque action donne droit à une voix, le droit de vote attaché aux actions étant proportionnel au capital qu'elles représentent.

7 – Participation du Comité d'Entreprise aux Assemblées Générales

Les présentes dispositions ne sont applicables que s'il existe un Comité d'Entreprise de la société.

Les représentants du Comité d'Entreprise sont informés de la date de toute assemblée par un avis qui leur sera adressé par le Président ou à défaut, l'auteur de la convocation, huit (8) jours avant l'envoi des lettres de convocation des associés à l'assemblée.

Le Comité d'Entreprise peut requérir l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées des associés.

Cette demande est adressée par le Comité d'Entreprise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis susmentionné au siège de la société et sera accompagnée des projets de résolutions et d'un bref exposé des motifs.

Les projets de résolution doivent obligatoirement être limités à la nature de l'assemblée qui doit être convoquée.

Le Président de la société devra, sans délai, accuser réception des projets de résolutions par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les projets sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote des associés.

Les représentants du Comité d'Entreprise peuvent assister aux assemblées.

Ils doivent, à leur demande, être entendus préalablement au vote de toute résolution requérant l'unanimité des associés.

Article 13 - MAJORITE

Les décisions des associés sont prises à la majorité des actions.

Par exception, les clauses relatives à l'inaliénabilité temporaire des actions, à l'exclusion d'un associé, à l'agrément des cessions d'actions ou au changement de contrôle d'une société associée ne peuvent être adoptées ou modifiées qu'à l'unanimité.

Article 14 - INFORMATION DES ASSOCIÉS

1. L'ordre du jour, le texte des résolutions et les documents nécessaires à l'information des associés sont communiqués à chacun d'eux à l'occasion de toute consultation.

2. Tout associé peut demander que lui soient communiqués les comptes de la société et un rapport d'activité, dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice social.

3. Les associés bénéficient, en outre, du droit de communication réservé par la loi aux actionnaires des sociétés anonymes en cours de vie sociale, c'est à dire, dans d'autres circonstances que les assemblées générales.

Article 15 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2007.

Article 16 - COMPTES ANNUELS

Le Président tient une comptabilité régulière des opérations sociales et fait dresser des comptes annuels conformément aux lois et usages du commerce.

7 ~~~~~ DP

Le ou les associés sont appelés chaque année à statuer, au vu du rapport du commissaire aux comptes et du rapport de gestion du Président, sur les comptes de l'exercice écoulé et ce, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

Article 17 - RESULTATS SOCIAUX

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, le ou les associés décident d'inscrire celui-ci à un ou plusieurs postes de réserve dont ils règlent l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Le ou les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

En outre, le ou les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

Article 18 - CONTROLE DES COMPTES

Le ou les associés désignent, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi et les règlements, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants.

Article 19 – COMITE D'ENTREPRISE

S'il y a lieu, les délégués du Comité d'Entreprise exercent les droits qui leur sont attribués par la loi auprès du Président et du Directeur Général.

Article 20 – PERTE DE LA MOITIE DU CAPITAL

1. Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social effectif, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte de consulter les associés à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées

sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander un justice la dissolution de la société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

2. Conformément à la loi, les dispositions qui précèdent ne seraient pas applicables au cas où la société serait en état de redressement ou de liquidation judiciaire, sous réserve de l'application des dispositions de l'art. L 621-58 du Code de Commerce.

3. La dissolution anticipée peut aussi résulter, même en l'absence de pertes, d'une décision du ou des associés.

Dans tous les cas, la décision doit faire l'objet des formalités de publicité requises par les dispositions réglementaires applicables.

Article 21 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Dès l'instant de sa dissolution, la société est en liquidation sauf dans les cas prévus par la loi.

La dissolution met fin aux fonctions de la direction générale sauf, à l'égard des tiers, pour l'accomplissement des formalités de publicité. Elle met également fin au mandat des commissaires aux comptes.

Le ou les associés nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et fixent la rémunération. Le ou les liquidateurs sont révoqués et remplacés selon les formes prévues pour leur nomination. Leur mandat leur est, sauf stipulation contraire, donné pour toute la durée de la liquidation.

Le Président doit remettre ses comptes au liquidateur avec toutes les pièces justificatives en vue de leur approbation par le ou les associés.

Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui, s'il sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Pendant toute la période de la liquidation, les liquidateurs doivent consulter le ou les associés chaque année dans les mêmes délais, formes et conditions que durant la vie sociale. Ils consultent en outre le ou les associés chaque fois qu'ils le jugent utile ou nécessaire. Les associés peuvent prendre communication des documents sociaux, dans les mêmes conditions qu'antérieurement.

En fin de liquidation, le ou les associés statuent sur le compte définitif de liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat. Le ou les associés constatent dans les mêmes conditions la clôture de la liquidation.

Si le ou les associés refusent d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision de la Chambre de Commerciale du Tribunal de Grande Instance, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.





L'actif net, après remboursement du nominal des actions, est partagé également entre toutes les actions.

Article 22 - CONTESTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre les associés et la société, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction de tribunaux compétents du siège social.

Article 23 - NOMINATION DES PREMIERS PRESIDENT ET DIRECTEUR GENERAL ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

1 - Sont désignés pour une durée indéterminée et avec les pouvoirs stipulés à l'article 10 ci-dessus :

- en qualité de Président : Monsieur Patrice PICHET
- en qualité de Directeur Général : Monsieur Benoît PICHET

tous soussignés qui acceptent expressément lesdites fonctions et qui déclarent ne souffrir d'aucune mesure susceptible de leur empêcher l'exercice de leur mandat.

2. Sont nommés pour une durée de six exercices qui prendra fin le jour de la décision des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, en qualité de commissaires aux comptes:

- titulaire : La société SAGASPE & ASSOCIES - Immeuble Sariac 15 avenue des Mondaults 33270 Floirac, avec pour suppléant Monsieur Bruno CORROY - Immeuble Sariac 15 avenue des Mondaults 33270 Floirac ;

- titulaire : La SCP CABINET LASSUS & ASSOCIES - 82 avenue de Tivoli 33110 Le Bouscat, avec pour suppléant Madame Isabelle FABRE - 44 avenue du Général Leclerc 33600 PESSAC.

Chacun des commissaires ainsi désignés a expressément accepté d'exercer ces fonctions.

Article 24 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES - DISPOSITIONS DIVERSES - POUVOIRS

1. Conformément à la loi, la société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Néanmoins, toute modification statutaire sera valablement faite par décision collective des associés dans les conditions visées aux présentes et ce, nonobstant le fait que la société ne soit pas encore immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

2. Il a été, toutefois, accompli dès avant ce jour par les fondateurs, pour le compte de la société en formation, les actes énoncés dans un état indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résultera pour la société.





Cet état qui a été tenu à la disposition des associés, à l'adresse prévue pour le siège social, plus de trois jours avant la signature des présents statuts et dont les soussignés déclarent avoir pris connaissance, demeurera annexé aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

3. En outre, dès à présent, Monsieur Patrice PICHET et/ou Monsieur Benoît PICHET sont autorisés à réaliser, ensemble ou séparément pour le compte de la société, les actes et engagements ci-après définis, entrant dans le cadre de son objet social, et qui seront automatiquement repris par cette dernière, du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :

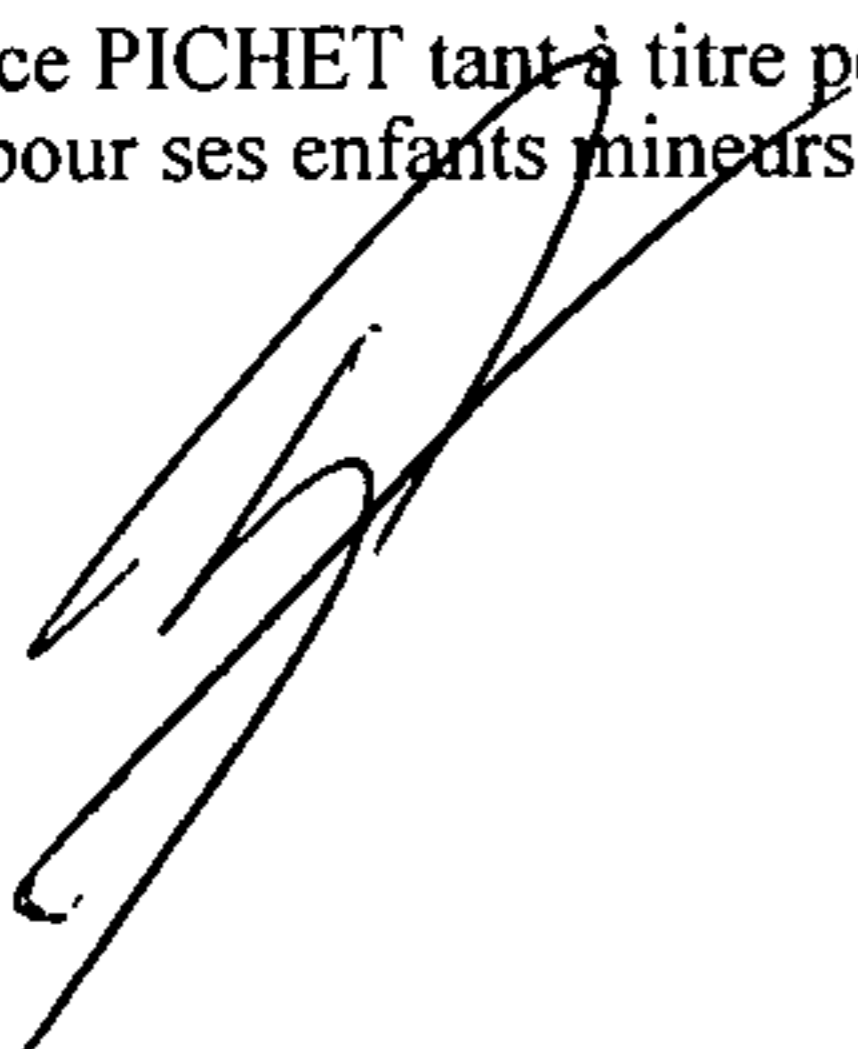
- Formalités de constitution de la société et notamment, signature de l'avis de publicité de la constitution,
- Prise à bail des locaux nécessaires à la réalisation de l'objet social aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables,
- Embauche du personnel de la société,
- Réalisation des opérations nécessaires à la mise en place des services administratifs, commerciaux et autres de la société,
- Souscription de tous abonnements relatifs aux contrats d'eau, électricité, gaz, etc...
- Ouverture et fonctionnement de tous comptes bancaires ou de chèques postaux,
- Obtention de tous crédits, découverts, facilités d'escomptes, etc...
- Commencement de l'exploitation.
- achat de 100% des actions de la Foncière Patrice Pichet (RCS Bordeaux n° 493.269.765)

Article 25 – OPTIONS FISCALES ET SOCIALES

La Société déclare opter, à titre conservatoire, à la TVA, une lettre d'option devant être adressée, dans les délais requis, aux services des Impôts.

Fait à Pessac
en quatre originaux
le 10 décembre 2007

Patrice PICHET tant à titre personnel
que pour ses enfants mineurs



Diane Marie PICHET tant à titre
personnel que pour ses enfants mineurs



Benoît PICHET



**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS
POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE
avant la signature des statuts**

- Etude et travaux relatifs à la constitution de la société Coût non communiqué

- Requête en vue de la nomination d'un commissaire aux apports

Etat communiqué aux actionnaires au plus tard
Trois jours avant la signature des statuts, soit
Le 7 décembre 2007

Three handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. The first signature on the left is a stylized, cursive script. The middle signature is a long, horizontal, slightly wavy line. The signature on the right is a more complex, cursive script with several loops and a long horizontal stroke at the end.

**TRAITE D'APPORT DE TITRES
A LA SOCIETE « FINANCIERE PATRICE PICHET »**

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Patrice PICHET et son épouse Madame Diane Marie MAILLARD de LA MORANDAIS**
nés, savoir : l'époux le 9 novembre 1959 à Bordeaux (33) et l'épouse le 9 mai 1965 à Tours (37),
unis sous le régime de la séparation de biens,
demeurant ensemble 26 boulevard de la Plage – 33950 LEGE CAP FERRET

intervenant aux présentes tant en leur nom personnel qu'au nom et pour le compte de leurs enfants mineurs avec lesquels ils demeurent, savoir :

- o **Corentin PICHET**, né le 30 juin 1993 à Bordeaux
- o **Aymeric PICHET**, né le 30 mars 1996 à Bordeaux
- o **Gauthier PICHET**, né le 10 novembre 1997 à Bordeaux
- o **Thomas PICHET**, né le 30 décembre 1998 à Bordeaux

- **Monsieur Benoît PICHET**
né le 16 juin 1974 à Talence (33),
célibataire non lié par un pacte civil de solidarité,
demeurant avenue de la Marne – 33950 LEGE CAP FERRET

ci-après dénommés "les APPORTEURS"
d'une part

- **FINANCIERE PATRICE PICHET**
Société par actions simplifiée en formation
représentée par l'un de ses fondateurs, Monsieur Patrice PICHET

ci-après dénommée "La SOCIETE"
d'autre part



APRES AVOIR EXPOSE QUE

La SOCIETE est une société par actions simplifiée en formation, exclusivement constituée entre les APPORTEURS, dont le siège sera fixé 20-24 rue de Canteranne 33600 PESSAC et dont le capital sera représentatif des apports en nature qui vont lui être consentis aux termes des présentes.

La signature des statuts de la SOCIETE interviendra simultanément à la signature du présent traité d'apport.

SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT

Article 1 – DESIGNATION DES APPORTS

Les APPORTEURS, détenant ensemble 100 % des droits sociaux et des droits de vote de la société GROUPE PATRICE PICHET (ci-après désignée « GPP ») font apport à la SOCIETE de la totalité desdits droits.

1.1.- Présentation de la société GPP dont les actions sont apportées

GPP est une société anonyme au capital de 6.000.000 euros, divisé en 21.050 actions d'une seule catégorie, intégralement libérées, ayant son siège social 20-24 rue de Canteranne 33600 PESSAC, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 415 235 514.

GPP est un développeur immobilier intégré qui contrôle et anime une vingtaine de filiales spécialisées et une centaine de sociétés civiles permettant de proposer une offre globale (promotion-construction, commercialisation, gestion-services, développement, foncier) principalement dans l'immobilier d'habitation.

Historiquement implanté sur le Grand Sud Ouest, GPP développe progressivement son implantation géographique sur l'ensemble du territoire national.

1.2.- Répartition des apports

Les APPORTEURS apportent à la SOCIETE la pleine propriété des 21.050 actions qui leur appartiennent dans le capital de GPP, dans les proportions suivantes, à savoir :

- Monsieur Patrice PICHET	18.938 actions
- Madame Diane Marie PICHET	3 actions
- Monsieur Corentin PICHET	1 action
- Monsieur Aymeric PICHET	1 action
- Monsieur Gauthier PICHET	1 action
- Monsieur Thomas PICHET	1 action
- Monsieur Benoît PICHET	2.105 actions




Article 2 – EVALUATION DES APPORTS

2.1.- Evaluation de la société GPP dont les actions sont apportées

La valeur des actions apportées a été déterminée sur la base d'une valorisation de la société GPP à 500 millions d'euros qui, compte tenu des 21.050 actions composant son capital, a été fixée à 500.000.650 euros, soit 23.753 euros par action.

Cette valorisation correspond à une valeur de marché résultant d'études menées par divers analystes financiers.

Cette valeur de marché a été arrêtée en fonction de la combinaison de différentes approches de valorisation qui reposent sur un business plan et ont été élaborées à partir d'un échantillon de sociétés européennes cotées, opérant sur le marché de la promotion immobilière, comparables à la société GPP, à savoir :

- La méthode du Discounted Cash Flows (D.C.F.) qui consiste à actualiser les flux de trésorerie disponibles à partir du business plan retraité. Le taux d'actualisation retenu, soit 8,5 %, fait ressortir une valeur de l'entreprise qui se situe entre 500 et 620 millions d'euros.

- La méthode des sociétés cotées dans la promotion immobilière qui consiste à appliquer aux agrégats 2008 de GPP les ratios moyens obtenus pour l'échantillon des sociétés de référence. Cette méthode fait ressortir une valeur de l'entreprise qui se situe entre 460 et 490 millions d'euros.

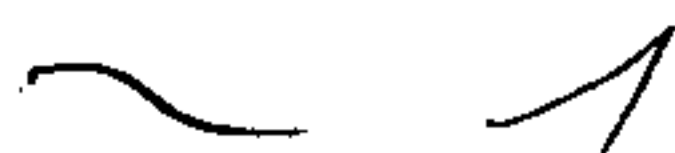
- La méthode des transactions dans la promotion immobilière qui consiste à appliquer les multiples constatés lors de récentes transactions du secteur afin d'en extraire les multiples de valorisation implicites. Cette méthode fait ressortir une valeur de l'entreprise qui se situe entre 550 et 560 millions d'euros.

Par suite, la valeur moyenne de l'entreprise peut être estimée à 520 millions d'euros, soit une valeur estimative centrale des fonds propres de 500 millions d'euros pour 100 % des titres de GPP.

2.2.- Valorisation des apports

La valeur globale des apports des 21.050 actions de la société GPP à la SOCIETE, qui s'élève à la somme de 500.000.650 euros, est réalisée dans les proportions suivantes, à savoir :

- Monsieur Patrice PICHET.....	449.834.314 €
- Madame Diane Marie PICHET	71.259 €
- Monsieur Corentin PICHET	23.753 €
- Monsieur Aymeric PICHET	23.753 €
- Monsieur Gauthier PICHET	23.753 €
- Monsieur Thomas PICHET	23.753 €
- Monsieur Benoît PICHET	50.000.065 €




Les évaluations ci-dessus retenues ont été soumises à l'appréciation du Cabinet LALANDE FARBOS & ASSOCIES – 37 rue des Boucheries BP 13 17130 MONTENDRE - désigné en qualité de commissaire aux apports par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux en date du 22 octobre 2007.

Le rapport du commissaire aux apports, dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes, a été établi en conformité des dispositions de l'article R. 225-8 du Code de Commerce. Il mentionne, notamment, que les présents apports ne comportent aucun avantage particulier au profit de qui que ce soit.

Il a été tenu à la disposition des associés, à l'adresse prévue pour le siège social, plus de trois jours avant la signature des présentes et celle, simultanée, des statuts de la SOCIETE.

Article 3 – REMUNERATION DES APPORTS

Les apports qui précèdent sont consentis et acceptés moyennant la création par la SOCIETE de 21.050 actions de 23.753 euros de nominal chacune, d'une seule catégorie, réparties ainsi qu'il suit entre les APPORTEURS, savoir :

- Monsieur Patrice PICHET	18.938 actions
- Madame Diane Marie PICHET	3 actions
- Monsieur Corentin PICHET	1 action
- Monsieur Aymeric PICHET	1 action
- Monsieur Gauthier PICHET	1 action
- Monsieur Thomas PICHET	1 action
- Monsieur Benoît PICHET	2.105 actions

Total des actions créées	21.050 actions

Article 4 – AGREMENT - PROPRIETE - JOUISSANCE

Conformément aux dispositions des statuts de la société GPP, les présents apports ont été régulièrement agréés par le conseil d'administration de cette dernière réuni le 28 novembre 2007.

La SOCIETE aura la jouissance des droits sociaux apportés à compter de ce jour. Elle n'en sera propriétaire qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux.

Article 5 – CONDITIONS

L'apport des actions est soumis aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière.




Notamment, chacun des APPORTEURS garantit à la SOCIETE que les actions apportées sont libres de tout gage, droit, promesse de cession, garantie, nantissement ou autres, qu'il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à leur libre transmission, qu'il en a la pleine disposition et qu'il en est régulièrement propriétaire sans aucune exception ni réserve, cette propriété étant dûment opposable à tous tiers.

Article 6 – REGIME FISCAL

Conformément aux dispositions de l'article 150-O-B du C.G.I, les plus-values dégagées à l'occasion de l'échange de titres résultant des présents apports d'actions à une société soumise dans les conditions de droit commun à l'impôt sur les sociétés au taux normal, bénéficient d'un sursis d'imposition.

Une partie des titres apportés ayant été reçus à l'occasion de précédents échanges réalisés en décembre 1997 lors de la constitution de la société GPP (alors dénommée SARL GROUPE EUROBAT), il est précisé que ce nouvel échange ne remet pas en cause le sursis d'imposition bénéficiant aux plus-values initiales.

En conséquence, la plus-value d'échange éventuelle ne sera imposable que lors de la cession ultérieure, le rachat, le remboursement ou l'annulation des titres reçus en échange.

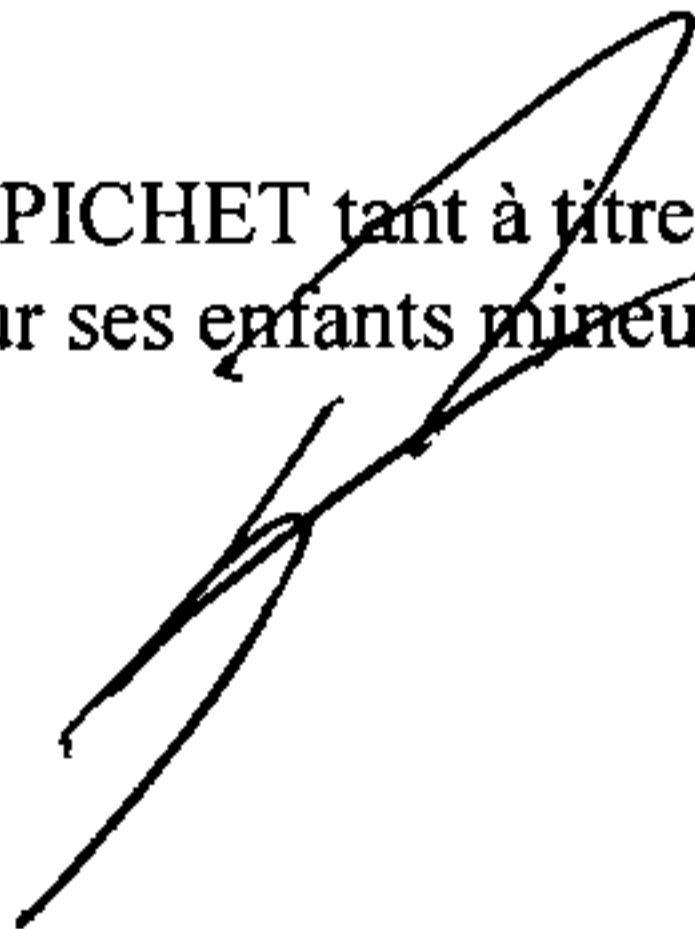
Article 7 – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés en totalité par la SOCIETE qui s'y oblige.

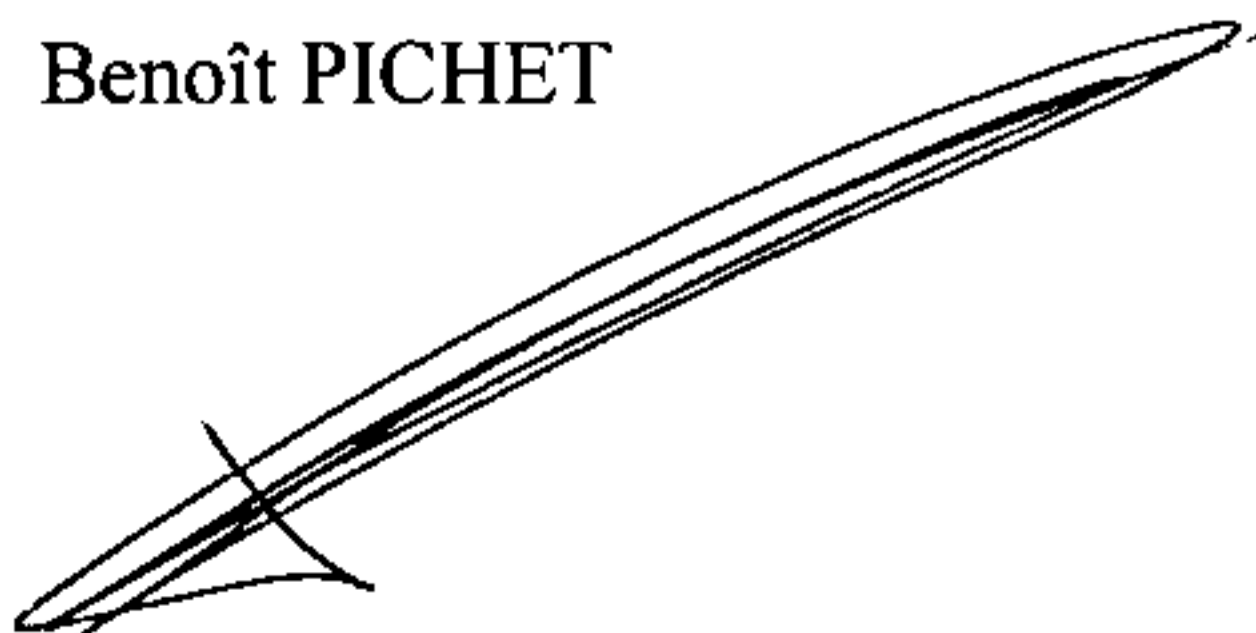
Pour l'exécution des présentes, les soussignés font respectivement élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Fait à Pessac
en onze originaux
le 10 décembre 2007

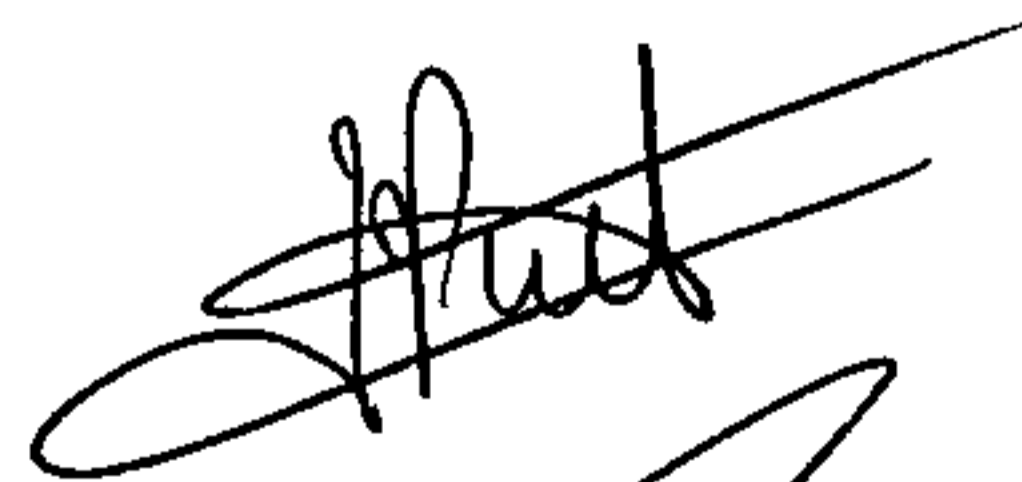
Patrice PICHET tant à titre personnel
que pour ses enfants mineurs




Benoît PICHET



Diane Marie PICHET tant à titre
personnel que pour ses enfants mineurs



Pour FINANCIERE PATRICE PICHET
Patrice PICHET



17529

13 DEC. 2007



**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**



SA GROUPE PATRICE PICHET



SA GROUPE PATRICE PICHET
Société Anonyme au capital de 6 000 000 euros
20-24 rue de Canteranne
33600 PESSAC

Madame et Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux en date du 22 octobre 2007 (Cf Livre des Annexes) concernant l'apport en nature des 21050 actions représentant 100 % du capital de la société GROUPE PATRICE PICHET à la société SAS FINANCIERE PATRICE PICHET, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.236-10 du Code de Commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport (Cf Livre des Annexes) signé par les représentants des sociétés concernées en date du 23 Octobre 2007. 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 les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées, ci-après, au titre du rapport dans le livre 1, au titre des annexes dans le livre 2.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SOMMAIRE

① PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

- | | | |
|-------------|--|------------|
| 1.1. | Parties concernées | p 1 |
| 1.2. | But et modalités de l'opération | p 2 |
| 1.3. | Description et évaluation des apports | p 2 |
| 1.4. | Rémunération des apports | p 3 |

② DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

- | | | |
|-------------|--|------------|
| 2.1. | Vérifications effectuées | p 4 |
| 2.2. | Appréciation du commissaire aux apports | p 5 |
| 2.3. | Evaluation du Groupe PICHET | p 7 |

③ CONCLUSION

④ SOMMAIRE DES ANNEXES

1 PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Parties concernées

Les apporteurs

Les apporteurs apportent à la Société SAS FINANCIERE PATRICE PICHET la pleine propriété des 21 050 actions qui composent le capital de la Société GROUPE PATRICE PICHET dans les proportions suivantes :

➤ Monsieur Patrice Pichet	18 938 actions
➤ Madame Diane Marie Pichet	3 actions
➤ Monsieur Corentin Pichet	1 action
➤ Monsieur Aymeric Pichet	1 action
➤ Monsieur Gauthier Pichet	1 action
➤ Monsieur Thomas Pichet	1 action
➤ Monsieur Benoît Pichet	2 105 actions

Société dont les parts font l'objet de l'apport : SA GROUPE PATRICE PICHET

La Société Groupe Patrice Pichet est une Société Anonyme au capital de 6 000 000 d'euros ayant son siège social 20-24 rue de Canteranne à Pessac (33600).

La société a pour objet :

- la prise de participation dans toute société, l'activité de holding, le financement de participation, et plus généralement la gestion de participation ;
- la construction vente, l'activité de lotisseur, marchand de biens, construction ;
- le tout directement ou indirectement, dans toute opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous biens et droits concernant ces activités.

La SA GROUPE PATRICE PICHET est ainsi à la tête d'un groupe composé d'une vingtaine de filiales spécialisées et d'une centaine de sociétés civiles permettant de proposer une offre globale : promotion-construction, commercialisation, gestion-services, développement et foncier (Cf Livre des Annexes).

L'activité du groupe est présente sur l'ensemble du territoire français. En 2006, le groupe a généré un chiffre d'affaires de 205,9 millions d'euros et un résultat net consolidé de 22 millions d'euros soit une progression d'activité de l'ordre de 60 % par rapport à 2005.

Société bénéficiaire des apports : SAS FINANCIERE PATRICE PICHET

La Société FINANCIERE PATRICE PICHET est une société par actions simplifiée en cours de constitution, dont le siège social sera fixé 20-24 rue de Canteranne à PESSAC (33).

Son capital s'élèvera au montant de l'apport, divisé en 21 150 actions d'une valeur nominale de 23 753 € chacune, toutes de même catégorie.

Elle aura pour objet :

- l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières, prises de participation ou d'intérêt dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières, françaises ou étrangères ;
- toutes prestations de services d'assistance, de conseil, de contrôle et de management tant au profit des filiales de la société que de toutes entreprises ;
- tout acte de gestion et de disposition du patrimoine social, tout investissement et tout placement à caractère professionnel, financier ou autre ;
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter le développement.

1.2. But et modalités de l'opération

Cette opération de restructuration poursuit un double objectif, à savoir :

- doter le groupe d'un montant de capitaux propres correspondant à sa valeur réelle et permettant ainsi, d'accroître sa visibilité et de renforcer son image tant à l'égard de la clientèle qu'envers les opérateurs financiers du secteur tels que les banques finançant les programmes ou de futurs investisseurs susceptibles de vouloir acquérir une part de capital du groupe.
- sectoriser par métier (promotion et foncier) les pôles de compétence du groupe.

Pour se faire, les apporteurs précédemment nommés apportent leurs 21 050 actions représentant l'intégralité du capital de la SA GROUPE PATRICE PICHET à la SAS FINANCIERE PATRICE PICHET.

La société bénéficiaire des apports prendra les titres apportés dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit et notamment pour erreur de désignation ou de contenance, changement dans la teneur des titres à la date d'entrée en jouissance.

Au plan fiscal, le régime du sursis d'imposition défini à l'article 150-0 B du CGI serait applicable ; l'opération d'échange ne constituant qu'une opération intercalaire qui ne donne pas lieu à liquidation de l'impôt.

La plus-value d'échange serait imposée ultérieurement lors de la cession des titres reçus en échange, c'est-à-dire lors de la cession des titres de la Société SAS FINANCIERE PATRICE PICHET par les actionnaires personnes physiques.

1.3. Description et évaluation des apports

Les 21 050 actions composant le capital de la Société GROUPE PATRICE PICHET apportées à la Société FINANCIERE PATRICE PICHET ont été évaluées à 500 000 650 d'euros.

Les actions composant l'apport ont été estimées à partir de méthodes d'évaluation reposant sur les flux prévisionnels et la rentabilité du groupe, pondérées d'éventuels éléments particuliers. Néanmoins, ces estimations nécessitent l'analyse des composantes du patrimoine. Dans un premier temps, la valeur recherchée s'apparente à la sommation des biens qui composent l'entreprise et qui concourt à son fonctionnement.

Cette appréciation est réalisée à partir des documents comptables des trois derniers exercices et plus particulièrement des comptes consolidés du groupe au 31/12/2006 (date du dernier arrêté des comptes). Il a été ajoutée une valeur immatérielle liée à l'existence d'une marque Patrice PICHET et d'un portefeuille de projets immobiliers sur les six années à venir.

Dans un second temps, l'évaluation a permis de déterminer la rentabilité présente ou future, mesurée par le bénéfice courant ou les cash flow prévisionnels. Cette approche repose sur un certain nombre de paramètres tels que le taux d'actualisation, le taux de placement sans risque et un délai de prévisions.

La valeur des apports ainsi déterminée est rapprochée d'une évaluation de la société effectuée sur le modèle des méthodes boursières, méthode tendant à comparer et à analyser les sociétés cotées appartenant au même secteur économique.

1.4. Rémunération des apports

A l'issue de l'opération, les apporteurs recevront en rémunération des actions de la SAS FINANCIERE PATRICE PICHET. La répartition du capital social de la SAS sera la suivante :

- Monsieur Patrice Pichet, en rémunération d'un apport évalué à 449 834 314 euros, 18 938 actions
- Madame Diane Marie Pichet, en rémunération d'un apport évalué à 71 259 euros, 3 actions
- Monsieur Corentin Pichet, en rémunération d'un apport évalué à 23 753 euros, 1 action
- Monsieur Aymeric Pichet, en rémunération d'un apport évalué à 23 753 euros, 1 action
- Monsieur Gauthier Pichet, en rémunération d'un apport évalué à 23 753 euros, 1 action
- Monsieur Thomas Pichet, en rémunération d'un apport évalué à 23 753 euros, 1 action
- Monsieur Benoît Pichet, en rémunération d'un apport évalué à 50 000 065 euros, 2 105 actions

Les actions ainsi attribuées auront une valeur nominale de 23 753 euros chacune.

2 DILIGENCE ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Vérifications effectuées

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la norme 7-101 et le guide d'application de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports proposés. Nous avons, entre autre, procédé aux vérifications suivantes.

Le rapport d'évaluation établi par la société SA GROUPE PATRICE PICHET dont les titres font l'objet de l'apport a été étudié. Cette analyse nous a conduit à vérifier les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2006 de toutes les sociétés composant l'ensemble du groupe nous permettant d'obtenir une connaissance générale des sociétés et une compréhension suffisante de l'opération. Des documents tels que des inventaires d'immobilisations et de stocks, des états comptables justifiant certains postes nous ont été également fournis et plus généralement une documentation suffisante.

Nous nous sommes assurés de la réalité des actifs détenus par le groupe, notamment de l'existence, de la propriété et de la nature des biens ainsi que de l'exhaustivité des passifs constatés.

Nous avons pris connaissance des rapports des commissaires aux comptes relatifs à la certification des comptes annuels au 31/12/2006 afin de nous assurer de la fiabilité des documents financiers qui nous ont été communiqués.

Nous avons également pris connaissance des situations comptables au 30 juin 2007 établies par le service comptable de la Société GROUPE PATRICE PICHET. Nous avons recherché les faits ou événements postérieurs à l'arrêté de ces documents et susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Nous avons examiné la vraisemblance des prévisions établies par la société sur la période allant du 30 juin 2007 au 31 décembre 2012. Il nous a été communiqué les documents des services techniques de la société chargés de suivre l'avancement des lots en construction et de programmer les constructions à venir afin de corroborer les prévisions de chiffre d'affaires.

Par sondage, nous nous sommes assurés que les formalités telles que les permis de construire, les actes d'achat des terrains, les garanties financières des banques, préalables au commencement des projets avaient bien été remplies.

Dans le cadre de l'évaluation de la marque et de la réestimation des actifs fonciers par rapport à leur valeur comptable telle qu'elle ressort du bilan servant de base à l'opération, nous avons examiné les chiffres et apprécié la justification des hypothèses retenues.

Nous avons consulté les extraits K-Bis ainsi que les statuts des sociétés membres du groupe afin de nous assurer de l'existence des sociétés composant le groupe, de la réalité des participations de la SA GROUPE PATRICE PICHET et de la pleine propriété des titres objet de l'opération par les apporteurs.

Nous avons recherché l'existence de litiges en cours afin de nous assurer de l'absence de passifs latents. Nous avons également pris connaissance de l'état des inscriptions concernant chacune des sociétés du groupe.

Afin de confirmer les différentes informations recueillies, trois lettres d'affirmations de Monsieur Patrice PICHET nous ont été adressées (Cf Livre des Annexes).

Il convient de préciser que nos travaux ne constituent pas un audit mais un examen limité assorti de contrôles particuliers tendant à apprécier la valeur qui nous a été soumise.

2.2. Appréciation du commissaire aux apports

Les titres apportés ont été valorisés par une approche multi-critères.

En la circonstance, les méthodes mathématiques d'évaluation retenues sont la méthode des Flux Prévisionnels et la méthode des Praticiens (Cf Livre des Annexes). Les méthodes basées sur la valeur patrimoniale ont été écartées dans le rapport d'évaluation du fait de l'activité du groupe. En effet, la promotion immobilière se caractérise par une faible importance de l'actif net corporel nécessaire à l'exploitation. Aussi les méthodes d'évaluation basées sur la rentabilité sont beaucoup plus pertinentes. Néanmoins, pour assurer une réalité patrimoniale vérifiable, il a été pris en considération en plus de ces valeurs mathématiques, des actifs immatériels tels que la marque Patrice PICHET et la valeur du portefeuille de projets possédés par le groupe ainsi qu'une réévaluation foncière. Le choix des méthodes d'évaluation nous paraît approprié.

Méthodes mathématiques

a / Méthode des Flux Prévisionnels

La méthode des Flux Prévisionnels (Discounted Cash Flow) permet de situer la valeur de la société plus en fonction de son avenir que de son passé : on s'attache plus à la capacité bénéficiaire future qu'au patrimoine. L'évaluation consiste en l'actualisation des flux de trésorerie dégagés dans les années futures. La période de prévision retenue s'étend de 2007 à 2012 soit 3 fois deux années. Cette période de six ans correspond à la réalisation de trois cycles de projets immobiliers, la durée moyenne d'un projet étant établie à 24 mois. Le premier cycle correspondant aux années 2007 et 2008 ayant un aboutissement certain, nous considérons la prise en compte de trois cycles comme étant un intervalle justifié.

Les hypothèses de croissance de chiffre d'affaires et de rentabilité fournies dans le rapport d'évaluation semblent cohérentes au regard des ratios Résultat sur Chiffre d'affaires consolidé calculés sur les exercices clos avant le 31 décembre 2006 et de l'analyse des projets mis à notre disposition.

b / Méthode des Praticiens

La méthode des Praticiens associant la valeur de rendement et la valeur patrimoniale de la société, se formule par la moyenne arithmétique d'un actif net réévalué et par la capitalisation d'un bénéfice net courant. Il a été retenu pour ce calcul, le bénéfice net consolidé du groupe au 31/12/2006, montant connu, certifié et en corrélation avec le taux de rentabilité des trois derniers exercices. De plus l'actif net du groupe consolidé a été réévalué du montant du portefeuille de projets conclu par le groupe.

Au vu des documents techniques produits par la société, ce portefeuille exclut les commandes ayant une date d'achèvement non définie ce qui nous semble donc prudent. Cette réévaluation nous apparaît pertinente puisqu'elle permet de tenir compte des sociétés civiles immobilières créées postérieurement à 2006, chaque projet étant apparenté généralement à la création d'une SCI.

Ces valeurs mathématiques aboutissent à la mise en évidence d'une fourchette d'évaluation entre 398 M€ et 425 M€.

Réévaluation d'éléments d'actif

a / Valorisation de la Marque

Afin de valoriser l'actif réel du groupe en matière d'identité et d'image, il a été effectué une évaluation de la marque Patrice PICHET faisant l'objet d'un rapport spécifique (Cf Livre des Annexes). Ce rapport est basé sur trois méthodes distinctes, chacune permettant d'appréhender un aspect de la réalité. Les différentes approches, analogique, intrinsèque et approche par les coûts aboutissent à une fourchette d'évaluation de la marque Patrice PICHET comprise entre 80 M€ et 122 M€. Après analyse du dossier d'évaluation, nous ne constatons aucun élément permettant la remise en cause de cette valeur.

La marque permet d'identifier, de repérer, de distinguer une entreprise parmi ces concurrents. La marque est donc un produit de différenciation, mais aussi un moyen de structurer et de segmenter l'offre d'une entreprise sur un marché. En ce sens, le groupe Patrice PICHET, fort de ses 18 filiales et propriétaire de nombreuses marques, couvre l'ensemble des métiers de l'immobilier. La progression du chiffre d'affaires d'une part, des résultats d'autre part et la composition du portefeuille de commandes démontrent que la marque Groupe Patrice PICHET est un élément fondamental de l'activité de cette entreprise unique mais multiple dans ces métiers. Il est donc logique de considérer cette valeur immatérielle comme l'élément indissociable et moteur à la réalisation des profits futurs. L'addition des valeurs prévisionnelles à cet élément immatériel nous apparaît une juste appréciation de l'unicité et de l'authenticité de cette entreprise.

b / Réévaluation Foncière

Il a été procédé par le Groupe PATRICE PICHET, à une évaluation interne de son patrimoine fonciers, immeubles et terrains du groupe (Cf Livre des Annexes). Les méthodes retenues dans la lettre d'affirmation n'appellent pas de commentaires particuliers de notre part.

c / Autres Réévaluations

Les six sociétés suivantes ont été créées en 2007 et n'entrent pas dans les prévisions d'activité établies par la société SA GROUPE PATRICE PICHET. Cette exclusion nous a été justifiée par la SA GROUPE PATRICE PICHET par la date de création récente des sociétés et par une absence de rentabilité attendue avant un certain nombre d'années

- * SASU FONCIERE PATRICE PICHET
- * SARL LA TABLE CALVET
- * SCI IMMO HOTEL
- * SCI IMMO TOURISME
- * SCI IMMO COM
- * SCI IMMO BUREAUX

2.3. Evaluation du groupe Patrice PICHET

Il est retenu dans le projet d'apport une valeur de 500 000 650 d'euros pour les titres de la SA GROUPE PATRICE PICHET. Ce montant se situe entre les différentes valeurs établies dans le rapport d'évaluation et peuvent se résumer dans le tableau ci-dessous :

Méthodes	Fourchette Basse	Fourchette Haute	Valeur Médiane
Flux Prévisionnels	410 000 000 €	425 000 000 €	419 000 000 €
Praticiens	398 000 000 €	412 000 000 €	404 000 000 €
TOTAL METHODES	404 000 000 €	418 500 000 €	411 500 000
Marque	80 000 000 €	122 000 000 €	106 000 000 €
Evaluations Foncières	11 610 000 €	11 610 000 €	11 610 000 €
TOTAL VALEUR	495 610 000 €	552 100 000 €	529 110 000 €

L'estimation finale ainsi retenue dans le rapport d'évaluation nous semble prudente.

Cette valorisation est corroborée par une étude demandée par la SA Groupe Patrice PICHET à un cabinet d'audit international (Cf Livre des Annexes) qui en utilisant les méthodes des valeurs boursières situe la fourchette de valorisation entre 470 M€ et 530 M€. Cette étude basée sur une analyse du secteur d'activité de la société permet de donner une valeur au groupe par une approche analogique en comparant le GROUPE PATRICE PICHET avec des sociétés cotées du même secteur notamment sur des critères tels que le chiffre d'affaires, l'EBITDA et l'EBIT*.

* **EBITDA** : Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization et **EBIT** : Earnings before interest and taxes

3 CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 500 000 650 d'euros n'est pas surévaluée.

Enfin, il ne nous apparaît pas que des avantages particuliers soient consentis au travers de cette opération.

Fait à Montendre, le 04 Décembre 2007

Bernard LALANDE
Commissaire aux apports



ANNEXES

LIVRE 2

SOMMAIRE

- ① Copie de l'Ordonnance du Tribunal de Commerce de Bordeaux**
- ② Projet de Traité d'Apport de Titres**
- ③ Périmètre de l'Apport / Organigramme du Groupe Patrice PICHET**
- ④ Lettre d'Affirmation Générale de M. Patrice PICHET**
- ⑤ Lettre d'Affirmation sur le Périmètre de l'Apport**
- ⑥ Lettre d'Affirmation sur la Valorisation des Actifs Fonciers**
- ⑦ Détail des Méthodes d'Évaluations Appliquées**
- ⑧ Copie des Conclusions d'Évaluations par Comparaisons Boursières**
- ⑨ Copie des Conclusions sur la Valorisation de la Marque du Groupe PATRICE PICHET**