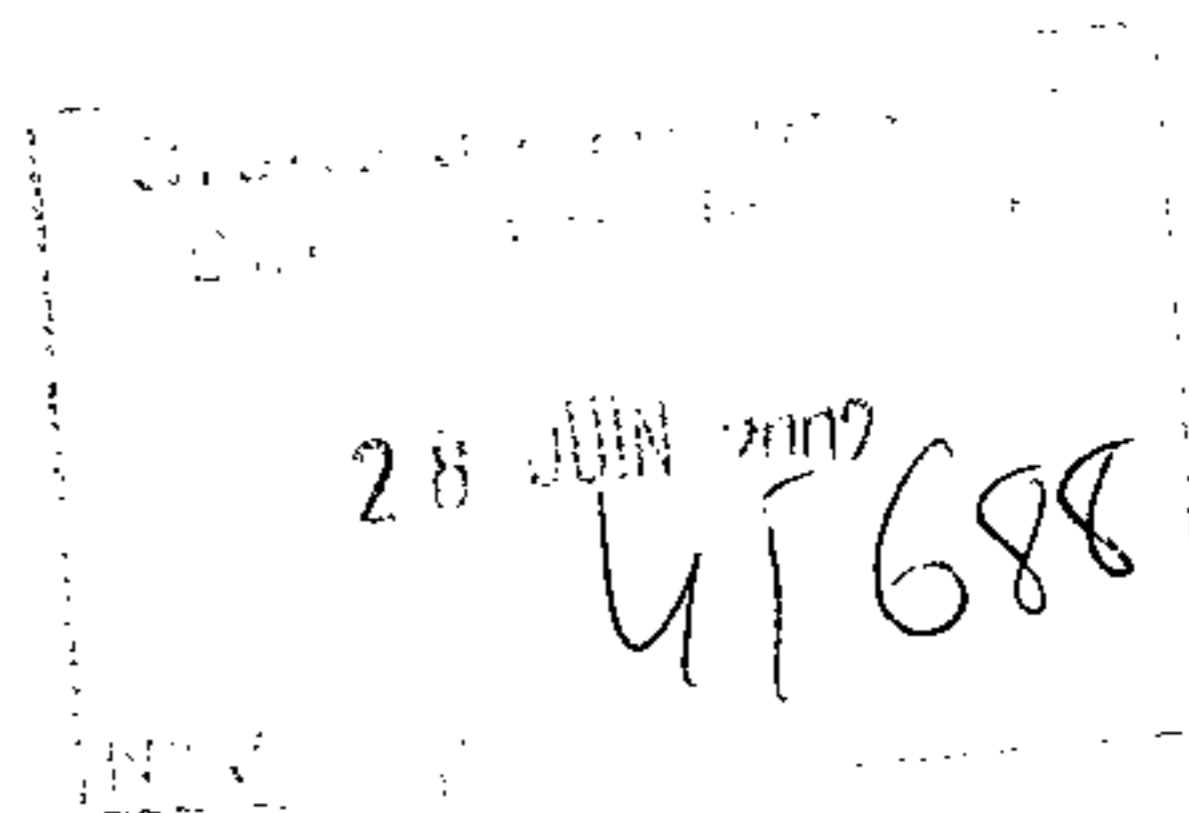


Michel Leclercq

Commissaire aux comptes
Expert-Comptable
Expert agréé par la Cour de cassation
Expert près la Cour d'appel de Versailles

185, av Charles de Gaulle
92524 Neuilly sur Seine

Ligne directe : 01 55 61 40 57
Télécopieur : 01 55 61 54 71
E-mail : mleclercq@deloitte.fr



21, CENTRALE PARTNERS

Société anonyme
au capital de 500 010 Euros
9, avenue Hoche
75008 PARIS

RCS Paris 421 257 270

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES**

PAR

VENTUNO INVESTIMENTI NV

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES**

PAR

VENTUNO INVESTIMENTI NV

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 11 avril 2002, dans le cadre de l'apport en nature devant être effectué par la société de droit néerlandais VENTUNO INVESTIMENTI NV (ci-après VINV) à la société 21 CENTRALE PARTNERS (ci-après 21 CP), j'ai établi le présent rapport prévu par l'article 225-147 du Code de Commerce.

L'actif apporté a été arrêté dans le projet de contrat d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 21 juin 2002. 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 les 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, 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 des apports augmentée de la prime d'apport.

Le présent rapport comporte les trois sections suivantes :

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

I - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 *Présentation de l'opération*

1.1.1 - Société apporteuse

Ventuno Investimenti NV (VINV), société de droit néerlandais, ayant son siège social à Strawinskylaan 3111, 1077 ZX Amsterdam (Pays-Bas), enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Amsterdam sous le numéro 33.233.075.

1.1.2 - Société bénéficiaire de l'apport

21 Centrale Partners (21 CP), société anonyme au capital de 500 010 Euros, ayant son siège social 9, avenue Hoche 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 421 257 270.

La répartition du capital de 21 CP est la suivante :

21 Investimenti Partners Spa (société de droit italien)	50,10 %
VINV	21,88 %
21 Société Centrale pour l'Industrie	27,99 %
Autres	0,03 %
TOTAL	100,00 %

1.1.3 - Société dont les éléments d'actif sont apportés

21 Société Centrale pour l'Industrie (21 SCI), société anonyme au capital de 3 461 319 Euros, ayant son siège social 9, avenue Hoche 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 784 646 747.

21 SCI, détenue à 100 % par VINV, est destinée à être dissoute préalablement à l'opération d'apport.

1.1.4 - Contexte et description de l'opération

Dans le cadre de la restructuration de certaines sociétés françaises appartenant au groupe Ventuno Investimenti NV, il est envisagé d'effectuer les opérations suivantes :

Préalablement à l'opération d'apport, il est prévu que la société VINV procède à la dissolution sans liquidation de la société 21 SCI conformément à l'article 1844-5 du Code Civil.

Consécutivement à la réalisation de cette dissolution, et dans le cadre de la réorganisation du groupe en France, la société VINV apportera à la société 21 CP, un certain nombre d'éléments d'actif d'exploitation reçus de la société 21 SCI.

1.1.5 - Charges et conditions de l'apport

L'opération est soumise à la condition suspensive de la réalisation de la dissolution de 21 SCI.

La société 21 CP aura la propriété et la jouissance des éléments apportés à compter du jour de l'approbation de l'opération par l'assemblée générale extraordinaire prévue le 8 juillet 2002.

Cet apport est consenti sous les charges et conditions indiquées dans le contrat d'apport en nature.

Sur le plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de droit commun au titre de l'impôt sur les sociétés.

En matière de droits d'enregistrement, les apports de biens et droits immobiliers sont soumis au droit de 4,80 % en application des dispositions de l'article 809 I 3° du CGI. Les apports de biens meubles sont soumis au droit fixe.

1.2 Description, évaluation et rémunération des apports

1.2.1 - Description des apports

La société Ventuno Investimenti NV apporte à votre société les éléments d'actif suivants :

- Apport d'un bien immobilier, consistant en une cave située dans l'immeuble sis 5, rue de Téhéran – 75008 PARIS	3 000,00 €
- Apports mobiliers, consistant en des agencements et aménagements des constructions sises 9, avenue Hoche – 75008 PARIS, du matériel informatique et du mobilier de bureau	773 259,24 €
- Droits d'occupation de douze emplacements de parkings à Paris 8ème : * neuf emplacements sis au parc de stationnement Hoche Courcelles * trois emplacements sis au parc de stationnement Hoche Saint-Honoré	311 100,00 €
Eléments d'Actif apportés :	<hr/> 1 087 359,24 €

1.2.2 - Evaluation des apports

S'agissant d'une opération de restructuration interne, les éléments d'actif apportés ont été évalués à leur valeur nette comptable au 8 juillet 2002.

1.2.3 - Rémunération des apports

En rémunération des apports ci-dessus, il sera procédé à l'émission de 61 861 actions nouvelles d'une valeur nominale de 15 Euros, soit une augmentation de capital de 927 915 Euros. Ces actions nouvelles seront émises avec une prime d'apport de 159 444 Euros.

II - DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 *Diligences effectuées*

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- contrôler la réalité des apports et leur libre disponibilité,
 - analyser les valeurs individuelles proposées dans le contrat d'apport,
 - s'assurer que la valeur réelle des apports est au moins égale à la valeur nette comptable des apports envisagés,
- et
- vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

J'ai procédé notamment aux travaux suivants :

- examen du contrat d'apport,
- examen d'une balance comptable prévisionnelle au 8 juillet 2002 ; contrôle des fichiers d'immobilisations ; vérification des factures d'acquisition des immobilisations corporelles et des durées d'amortissement,
- revue des éléments juridiques des sociétés 21 CP, 21 SCI et VINV (K.Bis, statuts et extraits de procès-verbaux d'assemblées générales et de directoires, état des inscriptions de privilèges et nantissements, état des hypothèques, actes de propriétés immobilières),
- revue des rapports des commissaires aux comptes de la société 21 SCI pour les exercices clos les 31 décembre 2000 et 2001,
- vérification que la valeur réelle de l'ensemble des biens et droits immobiliers apportés n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable au 8 juillet 2002.

2.2 *Appréciation de la valeur des apports*

Les contrôles effectués dans le cadre de ma mission n'appellent pas de commentaire particulier sur la valeur attribuée aux apports.

J'ai notamment apprécié que la valeur d'apport des biens et droits immobiliers était au moins égale à la valeur de marché à ce jour.

III - CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur attribuée aux apports s'élevant à 1 087 359,24 Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'apport.

Fait à Neuilly sur Seine,
Le 26 juin 2002



Michel LECLERCQ
Commissaire aux apports