

Greffe
du Tribunal de Commerce de
LILLE
Halle aux Sucres
33, Avenue du Peuple Belge
B.P. 109
59009 LILLE Cedex

**CERTIFICAT
DE DEPOT D'ACTES DE SOCIETE**

V/Réf : GUICHET

Concernant :

Dépôt effectué par :

Sté PALM PROMOTION
323 avenue du Président Hoover
Centre Europe Azur
59000 LILLE

FIDAL
Immeuble Crystal
ZAC Euralille Romarin
59777 EURALILLE

Numéro RCS : LILLE B 311 087 175

<16845/1977B00349>

Pièces déposées le 20/12/2007

Numéro : 2709753

Rapport du Commissaire aux apports du 20/12/2007

Tarif fixé par décret 2007-812 du 10/05/07 - 6 Taux de base - Détail sur note de frais et honoraires annexée.

Le Greffier,



20 DEC. 2007

16845
9753

Palm Promotion S.A.S.

Décision de l'associé unique du 28 décembre 2007

Rapport du commissaire aux apports
sur la valeur des apports réalisés par Sedaf S.A. à la société Palm Promotion S.A.S.

20 DEC. 2007

Christian OLIVIER

Christian OLIVIER
14, rue du Vieux Faubourg
59042 Lille Cedex
Expert-comptable
Commissaire aux Comptes

Palm Promotion S.A.S.

Décision de l'associé unique du 28 décembre 2007

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports réalisés par la société Sedaf S.A. à la société Palm Promotion S.A.S.

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de M. le président du tribunal de commerce de Lille en date du 10 décembre 2007, dans le cadre de l'apport de titres devant être effectué par la société Sedaf S.A. à la société Palm promotion S.A.S., j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le traité d'apport signé par l'apporteur, la société Sedaf S.A., et votre société en date du 14 décembre 2007.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes 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 de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport augmentée de la prime d'apport.

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Motifs et buts de l'opération

Cet apport s'inscrit dans le cadre de l'association de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Nord de France et de Rabot Dutilleul Investissement, dans le but de mettre en œuvre une stratégie commune visant à constituer un groupe dans le domaine de la promotion immobilière.

« L'apporteur est propriétaire de la totalité des 5.000 actions de la société Sedaf Construction S.A. et souhaite faire apport en nature de ces 5.000 actions à la société Palm Promotion, la bénéficiaire, et recevoir en contrepartie de cet apport 88.671 actions ordinaires de la société Palm Promotion, qui seraient émises par la société Palm Promotion.

En conséquence par le présent contrat d'apport, l'apporteur apporte à la société Palm Promotion, à titre d'apport en nature et sans aucun passif, charge ou obligation quelconque, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit :

- 5.000 actions de la société Sedaf Construction, évaluées à € 9.934 l'action,
- soit un apport en nature pour une valeur globale de € 49.670.000 ».

1.2 Société bénéficiaire des apports

Votre société est une société par actions simplifiée dont le siège social est 323, avenue du président Hoover Centre Europe Azur, 59000 Lille, enregistrée auprès du tribunal de commerce de Lille sous le numéro 311 087 175 en date du 6 octobre 1977. Son capital social s'élève à ce jour à € 3.984.560. La société a pour principales activités la promotion immobilière, l'activité de marchand de biens, l'agence immobilière et le syndic immobilier. La société clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année.

1.3 Société dont les titres sont apportés

La société Sedaf Construction est une société par actions simplifiée au capital de 76.250 € dont le siège social est 330, avenue de Brigode à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille sous le numéro 303 335 301. La société Sedaf Construction S.A.S. exerce une activité de promotion immobilière. Elle est détenue à 100 % par Sedaf S.A. La société clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année.

1.4 Société apporteuse

Sedaf est une société anonyme dont le siège social est 330, avenue de Brigode, 59650 Villeneuve-d'Ascq, enregistrée auprès du tribunal de commerce de Lille sous le numéro 476.880.968 en date du 13 février 2007. Son capital social s'élève à ce jour à € 2.768.600. La société a pour principales activités l'étude et la réalisation, directement et par ses filiales, de programmes immobiliers destinés à la vente et plus généralement toutes opérations susceptibles de concourir directement à la réalisation de ce projet, tant en France qu'à l'étranger. La société clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année.

1.5 Rémunération de l'apport et augmentation de capital

L'apport est consenti moyennant l'attribution à l'apporteur par la société Palm Promotion de 88.671 actions ordinaires d'une valeur nominale de € 20 l'une.

La société Palm Promotion est évaluée à € 111.600.000.

Son capital social est divisé en 199.228 actions d'une seule catégorie. La valorisation d'une action de la société Palm Promotion s'élève en conséquence à € 560,162226 ramené à € 560,16.

Les titres de la société Sedaf Construction sont évalués à € 49.670.000.

Le capital de Sedaf Construction est divisé en 5.000 actions d'une seule catégorie. La valorisation en conséquence d'une action de la société Sedaf Construction s'élève à € 9.934.

Le rapport d'échange est donc de :

$$\frac{\text{€ 9.934 (valeur d'une action Sedaf Construction)}}{\text{€ 560,16 (valeur d'une action de la société Palm Promotion)}} = \text{€ 17,7342}$$

En rémunération de l'apport des 5.000 actions de la société Sedaf Construction, la société Sedaf S.A. recevra en conséquence 88.671 actions ordinaires émises par la société Palm Promotion d'une valeur nominale de € 20 l'une (5.000 actions x € 17,7342 = € 88.671).

La différence entre la valeur réelle des 5.000 actions apportées (soit € 49.670.000) et la valeur nominale des 88.671 actions de la société Palm Promotion émises en rémunération de l'apport, soit € 1.773.420, constituera une prime d'apport de € 47.896.580 sur laquelle porteront les droits de l'ensemble des associés de la société Palm Promotion sans distinction.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué mes 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, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilées ni à un audit légal ni à un « audit d'acquisition ».

S'agissant d'un apport pur et simple, la loi ne requiert pas que le commissaire aux apports apprécie l'équité de la rémunération ; cela ne nous ayant pas été demandé par ailleurs, nous n'avons donc pas établi de rapport relatif à la rémunération des apports.

Les principaux travaux réalisés peuvent être résumés ainsi :

- Pour comprendre le contexte de l'opération proposée et pour en analyser les modalités comptables et juridiques, je me suis entretenu avec le management des sociétés concernées et leur conseil juridique.
- J'ai pris connaissance du traité d'apport, et des principaux documents juridiques liés à l'opération : statuts des sociétés concernées, extraits k-bis, etc.

- Je me suis assuré de la pleine propriété et de la libre disponibilité des titres apportés en consultant les registres légaux et les états des privilèges et nantissements.
- J'ai obtenu et exploité des informations de gestion à fin juin 2007 pour les sociétés Sedaf et Sedaf Construction.
- J'ai pris connaissance des rapports des commissaires aux comptes portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2006 pour les sociétés Sedaf et Sedaf Construction, et je me suis assuré que les comptes annuels avaient fait l'objet d'une certification sans réserve ni observation.
- J'ai effectué une simple vérification du calcul de la rémunération.
- J'ai apprécié la valeur individuelle des apports.
- Je me suis assuré, à la date d'émission de notre rapport, qu'il n'y a pas d'événement susceptible de remettre en cause la valeur des titres apportés.
- Enfin, j'ai demandé une lettre d'affirmation aux dirigeants de Sedaf S.A. portant notamment sur les événements intervenus chez Sedaf Construction depuis le 1^{er} janvier 2007 ainsi que sur l'exhaustivité des informations transmises dans le cadre de cette opération.

2.2 Appréciation de la valeur de l'apport

Le montant de l'apport consenti valorisé à la valeur réelle ressort à € 49.670.000. La valeur des apports ainsi déterminée amène de ma part la remarque suivante, relative à l'organisation de la société :

Les promesses de réserves foncières sur lesquelles sont effectuées les opérations de promotion de Sedaf Construction sont susceptibles d'appartenir à Sedaf S.A. Par conséquent, l'activité de la société dont les titres sont apportés peut dépendre des cessions consenties par Sedaf S.A.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur globale des apports s'élevant à € 49.670.000 n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

Lille, le 20 décembre 2007

Le Commissaire aux Apports



Christian Olivier