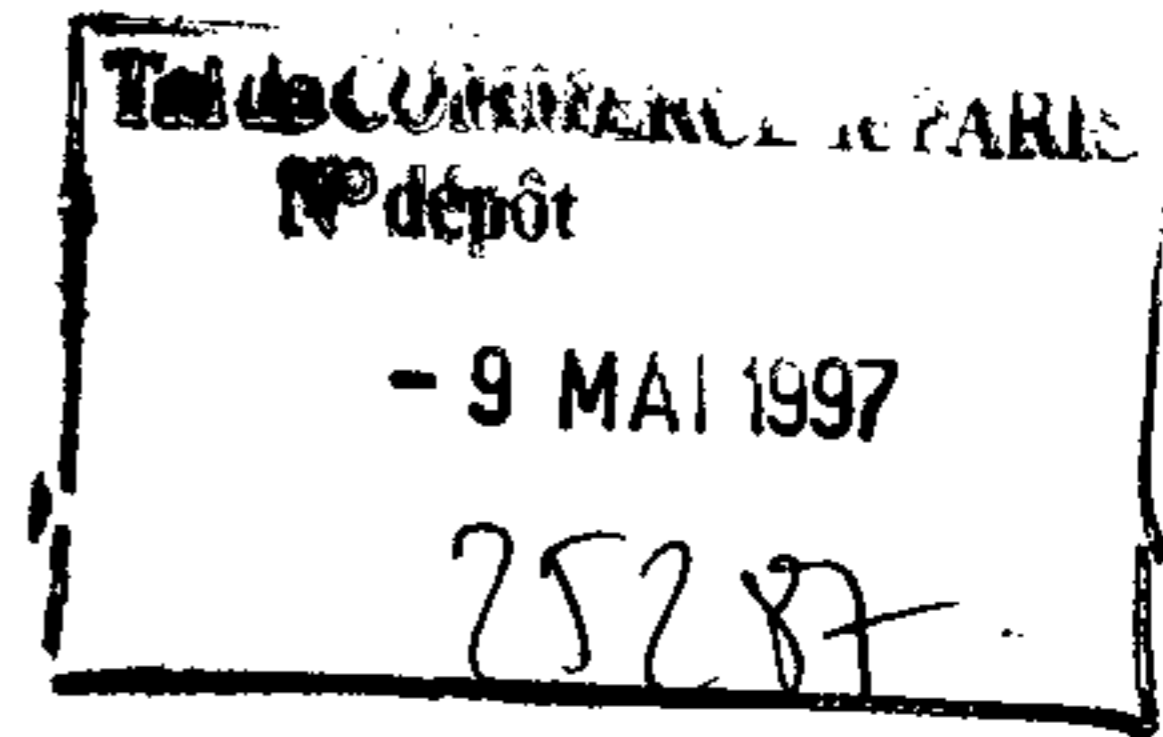


ARICE

Société de Commissaires aux Comptes
et d'Expertise-Comptable

S. A. au Capital de 250.000 Francs
R. C. S. Paris B 347 999 500
N° Ident. Int. : FR 25 347 999 500 - APE 741 C



S.A. JN Commercialisation
37/39, Rue de la Bienfaisance
75008 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Rapport émis en vertu de l'article 193
de la Loi N° 66-537 du 24 juillet 1966

PARIS : 10, rue Duphot - 75001 - Tél. 01 42 60 27 27 Fax 01 42 60 27 77
à Saint-Pierre & Miquelon : 1, rue Abbé Pierre Gervain - 97500 - Tél. 0 508.41.29 36 Fax 0 508.41 46 93

E Mail : Henri.Bougeard@InfoRoute.cgs.fr

E Mail : Florence.Reboul@InfoRoute.cgs.fr

Membre de la Compagnie Régionale de Paris et inscrit au Tableau de l'Ordre de la Région de Paris Ile-de-France

S.A. JN Commercialisation
37/39, Rue de la Bienfaisance
75008 PARIS

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Par son ordonnance en date du 4 mars 1997, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris m'a nommé en qualité de Commissaire aux Apports pour l'opération d'apport partiel d'actif d'une branche complète d'activité, placée sous le régime des scissions, devant être effectuée à la Société "JN Commercialisation".

Cette nomination est intervenue en application de l'article 193 de la Loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, modifiée par la Loi n° 88-17 du 5 janvier 1988, et de l'article 169 du Décret 67-236 du 23 mars 1967, modifié par le Décret n° 82-460 du 2 juin 1982, qui définissent ma mission.

J'ai l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de mes travaux sur la valeur des apports en nature devant être effectués à la Société Anonyme "JN Commercialisation", ainsi que des éventuels avantages particuliers attachés à l'opération.

J'ai le devoir de vous préciser au préalable, qu'à aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas visés par l'article 220 de la Loi du 24 juillet 1966, instituant des incompatibilités ou interdictions d'exercer ces fonctions.

Mon rapport est organisé selon le plan suivant :

I. EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

II. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

III. VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA PERTINENCE DES CRITERES
D'EVALUATION

IV. CONCLUSION

I. EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

I.1 - SOCIETES CONCERNEES

- L'apporteur,

La société "Richard Ellis", immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro B 692 042 286 (69B04228) est une Société Anonyme au capital de 824 750 F divisé en 3 299 actions de 250 F, entièrement libérées, parmi lesquelles 2 200 sont des actions de catégorie A et 1 099 des actions de catégorie B. Le siège social est situé 37, Rue de la Bienfaisance à Paris (75008).

Elle a pour objet tant pour elle-même que pour le compte de clients, l'acquisition, la vente, de tout immeubles de quelques usage que ce soit, la négociation de tous achats ou ventes de biens immobiliers en France, la gestion technique et administrative de tout immeubles.

- La bénéficiaire,

La société "JN Commercialisation", immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro B 340 482 488 (96B09761) est une Société Anonyme au capital social de 500 000 F divisé en 1 000 actions de 500 F chacune, entièrement libérées, de même catégorie. Le siège social est situé 37/39, rue de la Bienfaisance à Paris.

Elle a pour objet la commercialisation et la réalisation de transactions immobilières dans le domaine de l'immobilier d'habitation.

I.2. BUT ET MODALITES DE L'OPERATION

I.2.A. But de l'opération

L'apport de la branche complète d'activité immobilier d'habitation de la SA "Richard Ellis" à la SA "JN Commercialisation" a pour objectif la restructuration interne du groupe afin de regrouper l'activité immobilier d'habitation au sein de la même entité juridique.

I.2.B - Liens existants entre les deux sociétés

- Lien en capital : la SA "Richard Ellis" détient 99,4% du capital de la SA "JN Commercialisation".

- Autres liens : Monsieur Gérard AUBERT, Président Directeur Général de la S.A. "JN Commercialisation", est également Président Directeur Général de la S.A. "Richard Ellis".
Monsieur David ROBINSON, Administrateur de la S.A. "JN Commercialisation", est également Administrateur de la S.A. "Richard Ellis".

I.2.C - Modalités de l'opération

Dans le cadre de cette restructuration, le projet d'apport arrêté par les conseils d'administration de la S.A. "Richard Ellis" et de la S.A. "JN Commercialisation" en date, respectivement, du 28 mars 1997, envisage d'apporter à la S.A. "JN Commercialisation", sous les garanties ordinaires de fait et de droit, sans limitation ni réserve, une branche complète et autonome d'activité d'immobilier d'habitation, valorisée à 415 044 F. Il est également convenu que les biens, droits et valeurs compris dans l'apport n'ont qu'un caractère indicatif et non limitatif. Ils seront donc transmis à la S.A. "JN Commercialisation" dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive de l'opération.

En rémunération de cet apport, la S.A. "JN Commercialisation" émettra 425 actions nouvelles de 500F chacune, attribuées à la S.A. "Richard Ellis". La différence entre la valeur d'apport égale à 212 500 F, constitue une prime d'apport d'un montant de 202 544 F qui sera inscrite comme telle au passif de la SA "JN Commercialisation".

Il est en outre, précisé que s'agissant de l'apport partiel d'actif d'une branche complète d'activité, les sociétés ont décidé de placer cette opération sous le régime des articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts et d'en respecter les engagements.

I.2.D. Propriété - Jouissance

La S.A. "JN Commercialisation" aura la propriété des biens apportés à compter de la date de réalisation définitive de l'apport partiel d'actif c'est à dire lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui approuvera le projet d'apport partiel d'actif.

En outre, il est expressément convenu que toutes les opérations actives et passives effectuées du 1er janvier 1997 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront réputées accomplies pour le compte de la SA "JN Commercialisation".

II. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

II.1 - Description de l'apport

La S.A. "Richard Ellis" apporte, à titre d'apport partiel d'actif à la S.A. "J N Commercialisation", l'ensemble des éléments d'actif et de passif qui constituent la branche complète d'activité dans le domaine de l'immobilier d'habitation. Cet apport s'établit ainsi :

ACTIF		
<u>Eléments incorporels</u>		570 382
. Fonds de commerce composé de:	Pour mémoire	
- la clientèle, l'achalandage, le nom commercial et le droit de se dire successeur de Richard Ellis dans l'exploitation de la Branche d'Activité,		
- les droits et obligations résultant de tous contrats, traités et marchés, conventions et accords, toutes autorisations ou permissions émanant d'administrations ou de collectivités publiques concernant l'exploitation du fonds de commerce et l'exploitation de tous les biens, droits et valeurs compris dans le fonds de commerce,		
- la propriété pleine et entière et le droit d'usage et d'exploitation de toutes les connaissances techniques et tout savoir faire se rapportant au fonds de commerce,		
- la marque Achard et Associés		
. Droit au bail portant sur des locaux situés 1 bis, rue de l'Hôtel de Ville à Neuilly-sur-Seine (92 200)	570 382	
<u>Eléments corporels</u>		98 015
. Matériel de bureau et informatique - Mobilier	15 941	
. Agencements	82 074	
Total de l'actif immobilisé		668 397
Total de l'actif circulant		0
TOTAL DE L'ACTIF APPORTE		668 397
PASSIF		
. Personnel et comptes rattachés	127 480	
. Sécurité Sociale et organismes sociaux	60 685	
. Etat et collectivité	43 843	
. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 345	
TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE		253 353
ACTIF NET APPORTE		415 044

II 2 - Critère d'évaluation de l'apport

Les biens apportés et les passifs pris en charge ont été repris à leur valeur nette comptable au 31 décembre 1996.

III. VÉRIFICATIONS EFFECTUÉES ET APPRÉCIATION DE LA PERTINENCE DES CRITÈRES D'ÉVALUATION.

III.1. Déroulement

En mars 1997, un premier contact avec les avocats des sociétés concernées et les représentants des sociétés a été l'occasion de prendre connaissance du contexte général de l'opération.

Ultérieurement, je me suis rendu au service comptable de Richard Ellis afin de contrôler la réalité des apports, et prendre connaissance de la marche générale depuis le 31 décembre 1996.

III.2. Nature de mes travaux

J'ai procédé à une analyse financière du Bilan et du Compte de Résultat de la S.A. "Richard Ellis" au 31 décembre 1996, complétée par une étude détaillée des travaux du Commissaire aux Comptes de la société à cette même date.

Je me suis assuré que depuis le 1er janvier 1997, aucun élément n'était de nature à remettre en cause les critères d'évaluation choisis et la valorisation de l'apport. A cette fin, j'ai demandé un état comptable au 31 mars 1997. J'ai pu ainsi étudier l'évolution du patrimoine et de l'exploitation (chiffres d'affaires, trésorerie, frais fixes...) pendant cette période.

J'ai pu également m'assurer que les apports envisagés ne sont grevés d'aucune inscription de privilège ou de sûreté et que les biens en cause se trouvent libres d'être transférés.

A cet effet, j'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes. J'ai notamment vérifié la réalité des actifs apportés et des passifs pris en charge, ainsi que la valeur attribuée aux apports.

J'ai apprécié si d'éventuels avantages particuliers naissaient ou disparaissaient à l'occasion de l'opération projetée, en analysant les projets de statuts ainsi que le projet d'apport.

Enfin, j'ai contrôlé la pertinence du critère d'évaluation, par référence à d'autres méthodes d'évaluation généralement retenues pour ce type d'opération.

III.3. Appréciation de la pertinence des critères d'évaluation

Au cas précis, la base d'évaluation retenue, repose sur la valeur nette comptable au 31 décembre 1996. L'apport étant une branche d'activité, complète et autonome, exploitée par l'apporteur jusqu'à la date de l'opération, l'évaluation nous apparaît prudente, et justifiée par le fait qu'il s'agit d'une opération de restructuration. En effet, les opérations de restructuration sont usuellement exemptes de réévaluation afin d'éviter les distorsions dans les modes de calcul des résultats annuels d'une part, et parce que d'autre part même si la législation fiscale prévoit que les mutations soient effectuées en valeurs vénales, il a été évalué, au sein de la S.A. "Richard Ellis", que la valeur vénale correspondait à une valeur d'usage bien représentée par la valeur nette comptable.

IV. CONCLUSION

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale de l'apport partiel d'actif décrit ci-dessus, dont le total s'élève à 415 044 F.

Le montant de l'actif net apporté par la société Richard Ellis est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société JN Commercialisation augmenté de la prime d'apport.

Enfin, il ne me paraît pas que des avantages particuliers soient consentis au travers de cette opération et mes travaux n'en ont pas mis en évidence.

Paris, le 20 avril 1997

Hervé BOUGEARD
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

