A 2641

SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD

16/22, Place de Juranville

18000 BOURGES

Rapport sur la valeur des apports effectués Par la société « Compagnie Immobilière du Prado »

Esplanade de l'Aéroport - 1, rue Didier Daurat
18000 BOURGES
Tél : 02 48 50 84 00 - Fax : 02 48 50 27 08
E-mail : bourges@comptafrance.fr

3, rue du Château
18700 AUBIGNY / NERE
Tél : 02 48 81 56 00 - Fax : 02 48 81 56 09
E-mail : aubigny@comptafrance.fr

Square Emile Péraudin - BP 506
18100 VIERZON
Tél : 02.48.52.91.80 – Fax : 02.48.71.20.19
E-mail : vierzon@comptafrance.fr

Comptafrance

Société d'Expertise Comptable Inscrite aux tableaux de l'Ordre des Experts-Comptables
des régions des Pays de Loire, d'Auvergne, de Bourgogne-Franche Comté, de Bretagne, de Limoges, d'Orléans et de Rouen-Normandie
Société Commissaire aux Comptes inscrite près la Cour d'Appel de Bourges

SOCIETE « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD »
16/22, Place de Juranville
18000 BOURGES

RCS : BOURGES B 437 507 973

RAPPORT SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR LA SOCIETE « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO»

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 8 octobre 2009, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO » dans le cadre de la fusion avec votre société.

Le présent rapport a pour objet de vous rendre compte de notre appréciation quant à la valeur des titres objet de l'apport en nature et de l'augmentation de capital qui en résulte en application de l'article L. 225-147 du Code de Commerce. Il sera présenté comme suit :

1. DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

2. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

3. VERIFICATIONS EFFECTUEES

4. CONCLUSION

1. DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

1.1 SOCIETES CONCERNEES

Société absorbante : SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD,

Société par actions simplifiée au capital de 3 475 000 € divisé en 347 500 actions de 10 Euros de nominal.

Le siège social est à BOURGES (18000), 16/22, Place de Juranville, la société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOURGES sous le numéro 437 507 973.

Société absorbée : COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO.

Société par actions simplifiée au capital de 2 114 128 € divisé en 132 133 actions de 16 Euros de nominal.

Le siège social est à BOURGES (18000), 16/22, Place de Juranville, la société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bourges sous le numéro 436 406 442.

1.2 OPERATION PROJETEE :

1.2.1. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

Dans le cadre de l'élaboration du projet de fusion, les parties ont identifié les intérêts communs et les objectifs de la fusion ainsi qu'il suit :

- Unité géographique et présidence commune ;
- Répartition du capital social identique avec des associés communs ;
- Exercice d'une activité identique ;
- Existence de filiales Agences Immobilières qui peuvent en se rapprochant créer des synergies, facilitant un développement significatif dans les deux départements ;
- Taille cohérente et homogène des deux sociétés parties à la fusion ;

De manière à poursuivre la restructuration engagée en décembre 2007 par l'approbation de la fusion absorption, de la Société Anonyme de Crédit Immobilier de France Habitat Groupe 36 par la société Anonyme de Crédit Immobilier du Cher, devenue PROCIVIS BERRY SACICAP, il est apparu nécessaire d'envisager également la fusion des sociétés COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO et SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD.

En effet, il n'apparaît pas pertinent de conserver et de faire coexister ces deux sociétés, générant notamment des charges de structures supplémentaires, au plan comptable et suivi juridique.

Dans le cadre de la réflexion menée sur cette opération, les parties sont convenues du présent projet et du sens de la fusion, savoir :

Société absorbante : SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD
Société absorbée : COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO.

1.2.2. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES BASES DE LA FUSION

Les exercices des deux sociétés ont des dates de clôture communes, soit le 31 décembre. Le bilan clos le 31 décembre 2008 a été approuvé par l'assemblée générale des associés de chacune des sociétés en date du 16 juin 2009.

Les parties souhaitent, ainsi que dit ci-après, que la fusion prenne effet au 1er janvier 2009.

Les conditions et bases de la fusion ont donc été définies sur la base des comptes clos au 31 décembre 2008 pour chacune des sociétés.

1.2.3. LIENS EN CAPITAL ET ACTIONNARIAT

Il n'y a pas de participation entre les deux sociétés.

Le capital de chacune est réparti comme suit :

En nombre d'actions	PROCIVIS BERRY SACICAP	PROCIVIS IMMOBILIER	TOTAL
Compagnie Immobilière du Prado En %	125 526 95 %	6 607 5 %	132 133
Société Immobilière Centre Sud En %	330 125 95 %	17 375 5 %	347 500

L'actionnariat est réparti de façon identique dans chacune des deux structures.

1.2.4. DIRIGEANTS DES SOCIETES

Le dirigeant de chacune des deux structures est la même personne morale, la société PROCIVIS BERRY SACICAP présidente représentée par Monsieur Jean-Paul BRO, Président du Conseil d'administration, Directeur Général.

1.2.5. ACTIVITE SIMILAIRE

Les deux sociétés exercent une activité similaire.

❖

Cette opération aboutit in fine à la fusion des deux sociétés par l'absorption de la Société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO » par la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD ».

Pour établir les conditions de cette opération, un projet de fusion a été signé le 3 novembre 2009, complété par un avenant du 18 novembre 2009.

1.3. CONDITIONS DES APPORTS

1.3.1. PROPRIETE – JOUISSANCE – RETROACTIVITE

La société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD» sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits mobiliers apportés par la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO » à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations faites à compter du 1er janvier 2009 par la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO » seront considérées comme l'ayant été, tant pour ce qui concerne l'actif que le passif, pour le compte et aux risques de la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD».

Il en sera de même pour toutes les dettes et charges de la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO», y compris celles dont l'origine serait antérieure au 1er janvier 2009, date d'effet de la fusion, et qui auraient été omises dans la comptabilité de cette société.

Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, déclare que la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO», société absorbée, qu'il représente, n'a effectué depuis le 31 décembre 2008, date de l'arrêté de la situation comptable retenue pour déterminer l'actif net apporté, aucune opération de disposition des éléments d'actif ni de création de passif en dehors de celles rendues nécessaires par la gestion courante de la société.

1.3.2. CHARGES ET CONDITIONS

1°. En ce qui concerne la société «SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD», société absorbante

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, oblige la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD», à accomplir et exécuter, savoir :

a) Elle prendra les biens et droits, et notamment les titres de participations à elle apportés dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, et notamment pour erreur dans leur désignation.

b) Elle exécutera à compter de la même date tous traités, marchés et conventions intervenus avec les tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les

accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, y compris les branchements téléphoniques, qui auraient pu être contractés. Elle exécutera notamment, comme la société absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de cette dernière, et sans recours contre elle.

c) Elle se conformera aux lois, règlements et usages concernant l'exploitation apportée et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

d) Elle sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la société absorbée.

e) Elle supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport-fusion.

f) Elle sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de la société absorbée, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions de ce passif, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs.

2°. <u>En ce qui concerne la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO», société absorbée</u>.

Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

a) Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, s'oblige à fournir à la société «SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD» tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis à vos de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports.

   Il s'oblige notamment et oblige la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO» à faire établir, à première réquisition de la société «SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD», tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

b) Il déclare désister purement et simplement la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO» de tous droits et privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société «SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD» aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de la société absorbée pour quelque cause que ce soit.

2 - DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

2.1. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION

Les exercices des deux sociétés ont des dates de clôtures communes au 31 décembre. Le bilan clos le 31 décembre 2008 a été approuvé par l'assemblée générale des actionnaires de chacune des sociétés en date du 16 juin 2009.

2.2. DESIGNATION DES APPORTS

I. ACTIF APPORTE

1°. Les immobilisations financières pour une valeur brute de :	1 938 847,00 €	
TOTAL ACTIF IMMOBILISE :		**1 938 847,00 €**
2°. Avances et acomptes	3 000,00 €	
3°. Autres créances	267 879,83 €	
4°. Valeurs mobilières de placement	58 136,76 €	
5°. Disponibilités	29 946,63 €	
TOTAL ACTIF CIRCULANT		**358 963,22 €**

Le montant total de l'actif de la société absorbée transmis à la société absorbante est de :	**2 297 810,22 €**

II - PASSIF TRANSMIS

En outre, Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, oblige expressément la société «SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD», société absorbante, à prendre en charge et à acquitter aux lieu et place de la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO», société absorbée, tout le passif de cette dernière existant au 31 décembre 2008, ce passif se composant de la manière suivante :

1°. Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 16 804,88 €

Le montant total du passif transmis s'élève à :	**16 804,88 €**

La société «SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD» prendra en charge et acquittera aux lieu et place de la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO» la totalité du passif de celle-ci, ci-dessus indiqué.

Monsieur Jean-Paul BRO, agissant ès-qualités, certifie que le montant du passif ci-dessus indiqué tel qu'il ressort des écritures comptables au 31 décembre 2008, est exact et sincère et qu'il n'existe aucun autre passif non enregistré à la date du 31 décembre 2008. Il certifie notamment que la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO» est en règle à l'égard de tous organismes et de ses fournisseurs et qu'elle a satisfait à toutes ses obligations fiscales, toutes déclarations nécessaires ayant été effectuées dans les délais prévus par les lois et règlements en vigueur.

III – DETERMINATION DE L'APPORT NET

Compte tenu d'un montant total d'actif de :	2 297 810.22 €
Et d'un total de passif de :	16 804.88 €
L'actif net apporté est donc de :	2 281 005.34 €

L'ACTIF NET APPORTE EST DONC DE :	**2 281 005.34 €**

Le capital social de la société absorbante sera porté de 3 475 000 € à 4 796 330 €.

Elles seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société.

3. VERIFICATIONS EFFECTUEES

3.1. DILIGENCES ACCOMPLIES

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

- Vérifier la réalité des actifs apportés et des passifs pris en charge.

- Contrôler la valeur attribuée aux apports.

- S'assurer que les évènements intervenus depuis le 1er janvier 2009 n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports ou qu'en tout état de cause, il en ait été tenu compte dans ces évaluations.

  Il convient de préciser que nos travaux ne constituent pas un audit mais présentent le caractère d'une revue limitée assortie de contrôles particuliers.

Nous avons notamment :

- Procédé à l'examen de l'arrêté comptable de la société établi au 31 décembre 2008 et des mouvements comptables jusqu'au 30 juin 2009.

- Rencontré la direction des deux sociétés et échangé toutes informations et avis utiles à notre appréciation.

- Apprécié l'évaluation des valeurs apportées en adéquation avec la conjoncture économique connue notamment depuis fin 2008.

3.2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Les vérifications et les travaux que nous avons effectués nous conduisent à considérer la valeur des apports comme acceptable dans le cadre de l'opération envisagée.

3.3. AVANTAGES PARTICULIERS

Aucun avantage particulier ne nous a été signalé.

4. CONCLUSION

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le total s'élève à 2 281 005,34€.

L'opération se traduit in fine par une augmentation de capital de la Société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD » de 1 321 330 €, par la constitution d'une prime de fusion de 959 675,34 €.

Fait à BOURGES,
Le 1er décembre 2009

Le Commissaire aux Apports,

Eric GAUTHIER