

"SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD"

société par actions simplifiée

au capital de 3 475 000 euros

siège social : 16/22 Place de Juranville

18000 BOURGES

R.C.S.. BOURGES 437 507 973

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 30 DECEMBRE 2009

Le 30 décembre 2009, à 15 heures, au siège social

les associés se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, sur convocation faite par le Président, par lettre adressée à tous les associés.

Le Commissaire aux comptes a été convoqué régulièrement par le Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 17 décembre 2009.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Jean-Paul BRO, représentant légal de la société PROCIVIS BERRY SACICAP, Président de la société.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par le Président, permet de constater que les associés présents possèdent ou représentent 347 500 actions sur les 347 500 composant le capital social.

En conséquence, le quorum étant atteint, l'Assemblée est déclarée régulièrement constituée.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- un exemplaire de la lettre de convocation adressée à chaque associé ;
- la feuille de présence de l'Assemblée ;
- le rapport du Président ;
- le rapport du Commissaire à la fusion ;
- le texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée ;
- un exemplaire des statuts ;
- un exemplaire du projet de fusion et de son avenant N° 1 ;
- l'exemplaire du journal d'annonces légales en date du 19 novembre 2009, portant publication de l'avis du projet de fusion
- le certificat de dépôt du projet de fusion au Greffe du Tribunal de Commerce ;
- et le certificat de dépôt du rapport du commissaire à la fusion au Greffe du Tribunal de Commerce.

Tous les documents ont été tenus à disposition des associés au siège social, préalablement à la présente Assemblée Générale.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant:

- fusion par voie d'absorption par la société «IMMOBILIERE CENTRE SUD» de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" :
 - . approbation des apports et de leur évaluation ;
 - . augmentation du capital social et approbation de la prime de fusion ;
 - . constatation de la réalisation de la fusion et de la dissolution simultanée, sans liquidation de la société absorbée ;

. déclarations fiscales.

- incorporation de la prime de fusion au capital à concurrence de la somme de 959 600 euros par création de 95 960 actions nouvelles de 10 euros chacune ;
- modification des articles 6 et 7 des statuts ;
- modification de la dénomination sociale et mise à jour corrélative des statuts ;
- pouvoirs ;
- questions diverses.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Diverses observations sont échangées, et personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes, à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire :

- après avoir entendu la lecture du rapport du Président et de celui de Monsieur Eric GAUTHIER, représentant la société COMPTAFRANCE, commissaire à la fusion, nommé par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BOURGES, en date du 13 octobre 2009.

- après avoir pris connaissance du projet de fusion en date à BOURGES, Cher, du 3 novembre 2009 et de son avenant N°1 en date à BOURGES du 18 novembre 2009, contenant apport à titre de fusion par la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société par actions simplifiée, au capital de 2 114 128 euros, dont le siège est à 16/22 place de Juranville, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511 de l'ensemble de ses biens, droits et obligations, représentant un ensemble d'actif de 2 297 810,22 Euros pour un total de passif de 16 804,88 Euros, soit un apport net de 2 281 005,34 Euros, accepte et approuve dans toutes ses dispositions cet apport-fusion, sous réserve de l'approbation de l'évaluation de cet apport, lequel aura lieu moyennant la charge pour la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", de satisfaire à tous les engagements de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", et de payer son passif.

Cette fusion aura lieu moyennant l'attribution aux associés de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" de 132 133 actions d'une valeur nominale de 10 Euros chacune, entièrement libérées de la société «IMMOBILIERE CENTRE SUD» avec jouissance au 1^{er} janvier 2009, à créer à titre d'augmentation de son capital.

Lesdites actions seront à répartir entre les associés de la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO », à raison de 1 action de la société «IMMOBILIERE CENTRE SUD» pour 1 action de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO".

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", soit 2 281 005,34 Euros, et la valeur nominale des actions rémunérant cet apport, soit 1 321 330 Euros, sera inscrite à un compte "prime de fusion" pour un montant de 959 674,34 euros, sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de Monsieur Eric GAUTHIER, représentant la société COMPTAFRANCE, Commissaire à la fusion, déclare approuver les apports effectués par la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", au titre de la fusion et l'évaluation qui en a été faite et approuve expressément l'actif net et la prime de fusion qui en ressortent.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

WB

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence du vote des résolutions qui précèdent, constate que, par suite de l'approbation de la fusion, l'augmentation de capital résultant de l'apport-fusion, pour un montant de 1 321 330 Euros se trouve définitivement réalisé.

A l'issue de la présente Assemblée, la fusion de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" avec la société «IMMOBILIERE CENTRE SUD» par voie d'absorption de la première société par la seconde deviendra définitive et la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" sera dissoute et liquidée.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, décide d'augmenter le capital social d'une somme de 959 600 euros par voie de prélèvement de pareille somme sur le poste « Prime de fusion » et de création de 95960 actions nouvelles de 10 euros chacune, attribuées gratuitement aux associés en proportion de leurs droits dans le capital social, soit :

- A concurrence de 91 162 actions nouvelles à la société PROCIVIS BERRY SACICAP
- A concurrence de 4 798 actions nouvelles à la société PROCIVIS IMMOBILIER

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier les articles 6 et 7 des statuts de la société IMMOBILIERE DU PRADO, ainsi qu'il suit :

A l'article 6, il est ajouté l'alinéa suivant :

"Lors de la fusion par voie d'absorption de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société par actions simplifiée, au capital de 2 114 128 euros, dont le siège est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOURGES, sous le numéro 573 721 511, il a été fait apport de l'ensemble des éléments actif et passif de cette "société, la valeur nette des apports faits à titre de fusion étant de 2 281 005,34 Euros. Une prime de fusion de 959 674,34 Euros a été constatée et une augmentation de capital d'un montant de 1 321 300 Euros par émission de 132 133 actions nouvelles de 10 Euros de nominal chacune a été réalisée."

En outre, aux termes de la même Assemblée Générale Extraordinaire, le capital social a été augmenté d'une somme de 959 600 euros par prélèvement de pareille somme sur le poste « prime de fusion ».

L'article 7 est modifié ainsi qu'il suit :

"Le capital social est fixé à 5 755 930 Euros. Il est divisé en 575 593 actions de 10 Euros chacune, entièrement libéré, et d'une seule catégorie"

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide que la fusion aura sur le plan fiscal, la même date d'effet que sur le plan juridique, soit le 1^{er} janvier 2009. En conséquence, les résultats bénéficiaires ou déficitaires produits depuis cette date par l'exploitation de la société absorbée, seront englobés dans le résultat imposable de la société absorbante.

L'Assemblée Générale déclare soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210A du Code Général des Impôts.



A cet effet, elle oblige la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", à :

- reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO".

- se substituer à la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière.

- inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée. A défaut, elle devra comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée.

En matière d'enregistrement, la fusion donnera lieu à la perception du droit fixe à 375 Euros, conformément à l'article 816 du Code Général des Impôts.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après en avoir délibéré décide de modifier la dénomination sociale de la société à effet de ce jour et adopte la nouvelle dénomination suivante : COMPAGNIE IMMOBILIERE DU BERRY ».

Les statuts sont mis à jour en conséquence.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée. De tout ce que dessus, il a été dressé le procès-verbal qui a été signé par le Président, après lecture.

PROCIVIS BERRY SACICAP

Représentée par Monsieur Jean-Paul BRO

Enregistré à : SERV. DEP. D ENREGISTREMENT-BOURGES

Le 11/01/2010 Bordereau n°2010/33 Case n°4

Ext 97

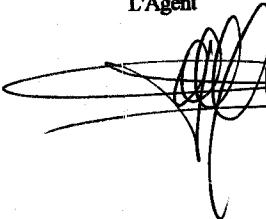
Enregistrement : 500 €

Pénalités :

Total liquidé : cinq cents euros

Montant reçu : cinq cents euros

L'Agent


Pascal COUAGNON
Agent des impôts

PROJET DE FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA
SOCIETE "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO"
PAR LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE "IMMOBILIERE CENTRE SUD"

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- et la société **"SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD"**, société par actions simplifiée, au capital de 3 475 000 euros, dont le siège social est 16/22 Place de Juranville, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. BOURGES sous le numéro 437 507 973, **représentée par son Président, la société PROCIVIS BERRY SACICAP**, société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à capital variable, (capital actuel de 2 066 291,90 €) dont le siège est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511, **elle-même représentée par Monsieur Jean-Paul BRO, Président du Conseil d'Administration-Directeur Général,**

Ci-après dénommée **"la société absorbante"**,

D'UNE PART,

- la société **"COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO"** Société par actions simplifiée, au capital de 2 114 128 euros, dont le siège social est 16/22 place Juranville, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. DE BOURGES sous le numéro 435 406 442, **représentée par son Président, la société PROCIVIS BERRY SACICAP**, société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à capital variable, (capital actuel de 2 066 291,90 €), dont le siège est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511, **elle-même représentée par Monsieur Jean-Paul BRO, Président du Conseil d'Administration-Directeur Général,**

Ci-après dénommée **"la société absorbée"**,

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE :

CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES

I – SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE IMMOBILIERE CENTRE SUD, société absorbante

La société IMMOBILIERE CENTRE SUD, société absorbante, a été constituée aux termes d'un acte sous seings privés en date à CHATEAUROUX du 8 mars 2001.

Elle a été immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX en date du 24 avril 2001, sous le numéro 437 507 973.

Elle a été constituée pour une durée de 99 années.

Cette société a pour objet :

- toute prise de participations dans toutes sociétés ayant une activité immobilière, administration de biens, gestion locative, transactions et promotions immobilières, lotissement, construction de maisons individuelles.
- toutes prestations techniques, administratives, commerciales, comptables, financières, contrôle de gestion, management, notamment envers ses filiales et la société mère.
- la gestion de trésorerie de l'ensemble de ses filiales et société mère.

Elle a été constituée avec un capital de 3 475 000 euros divisé en 347 500 actions de 10 euros de valeur nominal chacune, libérées de la somme de 2 317 225,06 euros (15 200 000 F) lors de la création, au moyen d'un apport en numéraire de même montant réalisé par l'associée unique, la société SACIFH 36, société anonyme, au capital de 9 287 600 Francs, dont le siège social était à CHATEAUROUX, Indre, 14/16 rue Saint Luc, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 815 820 543.

Le solde du capital social la somme de 1 157 774,94 euros a été libéré par appel de fonds du Président en date du 23 décembre 2002.

En date du 29 décembre 2006, l'associée unique, la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36, a cédé 17 375 actions à la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PARTICIPATIONS (RCS PARIS 391 779 196), dénommée à ce jour PROCIVIS IMMOBILIER.

La SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36 a été dissoute et liquidée de plein droit au terme de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2007, ayant approuvé l'opération de fusion absorption de cette société par la société de CREDIT IMMOBILIER DU CHER, devenue PROCIVIS BERRY SACICAP, avec effet du 1^{er} octobre 2007.

Dans le cadre de cette opération de fusion, l'ensemble du patrimoine actif et passif de la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36, absorbée, a été transmis à l'absorbante, en ce compris les actions détenues dans la société IMMOBILIERE CENTRE SUD.

Le capital social de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, se trouve à ce jour réparti ainsi qu'il suit :

- PROCIVIS BERRY SACICAP	330 125 actions
- PROCIVIS IMMOBILIER	<u>17 375 actions</u>
	347 500 actions

La Direction de la société est assurée par un Président personne morale, également associée majoritaire, la société PROCIVIS BERRY SACICAP et ce à effet du 19 décembre 2007, en remplacement de la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36 qui a assuré précédemment la Présidence et ce jusqu'à sa disparition consécutive à la fusion.

Le siège social de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, précédemment fixé à CHATEAUROUX, Cher, 14/16 rue Saint Luc, a été transféré à BOURGES, Cher, 16/22 Place Juranville, et ce à compter du 19 décembre 2007.

La société se trouve désormais inscrite au R.C.S. de BOURGES.

Dans le cadre de la réalisation de son objet social ci-dessus rappelé, la société IMMOBILIERE CENTRE SUD détient des participations ainsi qu'il suit :

1). dans la société SAS PROMOTION CENTRE SUD, au capital de 2 286 740 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, Résidence le France, 12 Square Saint John Perse et rue Molière, immatriculée au RCS de CHATEAUROUX sous le numéro 437 508 393 : 100 % du capital pour une valeur de 2 286 740 euros, ramenée à 1 386 740 euros après provision pour dépréciation de 900 000 euros.

Cette société exerce une activité de promotion immobilière.

Au 31 décembre 2008, date de clôture de son dernier exercice, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 19 257 euros et un résultat déficitaire de 1 714 946 euros, lié notamment à la non réalisation de programmes immobiliers initiés au sein des diverses sociétés civiles de construction vente ci-après détaillées. La société PROMOTION CENTRE SUD n'initie plus aucun programme immobilier, son activité ayant été "mise en sommeil" courant 2008 ; seuls les programmes encore en cours sont poursuivis pour tenter de les terminer et trouver des issues favorables.

La crise financière et immobilière qui s'est déclenchée courant 2008 n'est pas sans incidence sur ces programmes immobiliers.

Compte-tenu de la dégradation de la situation financière de la société PROMOTION CENTRE SUD, il a été constitué dans les comptes de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, au 31 décembre 2008, une provision pour dépréciation de la participation dans PROMOTION CENTRE SUD à hauteur de 900 000 euros, ainsi qu'une provision de 200 000 euros pour la dépréciation du compte courant.

La société PROMOTION CENTRE SUD détient elle-même des participations majoritaires dans les différentes sociétés civiles de construction vente (SCCV) ci-après listées aux points 5 à 13 et dans lesquelles la société IMMOBILIERE CENTRE SUD détient également une participation minoritaire.

2). dans la société SAS CHAPELOT PELEGRIN IMMOBILIER, au capital de 47 500 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 10/12 avenue de la Gare, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 347 891 954 : 79,52 % du capital pour une valeur de 763 383 euros.

Cette société exerce une activité d'agence immobilière.

Au 31 décembre 2008, date de clôture du dernier exercice, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 610 802 euros et un résultat net bénéficiaire de 28 904 euros. Cette société a distribué en 2008 pour 31 808 euros de dividendes à la société IMMOBILIERE CENTRE SUD.

3). dans la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER RIVES DE LOIRE, devenue SACICAP COMPAGNIE IMMOBILIERE RIVES DE LOIRE, au capital de 509 817 euros, dont le siège social est à TOURS, (37), 62 rue Marceau, immatriculée au RCS de TOURS sous le numéro 595 720 236 : 1,51 % du capital pour une valeur de 7 700 euros.



Cette société avait une activité de prêts hypothécaires destinés à l'acquisition et à la construction de maisons individuelles. Cette activité a évolué vers une activité de prise de participations dans des sociétés du secteur concurrentiel et dans des sociétés financières en vue de la réalisation d'opérations immobilières.

4). dans la société SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE HABITAT 2036, au capital de 2 560 000 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 14/16 rue Saint Luc, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX, sous le numéro 815 620 463 : pour une valeur de 152,40 euros.

Cette société exerce une activité de construction d'immeubles pour la location.

5). dans la société civile de construction vente LES CEDRES, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 443 084 975 : 0,20 % du capital, pour une valeur de 3,00 euros.

6). dans la société civile de construction vente LE GRAND FONTGILBERT, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 444 607 428 : 0,20 % du capital, pour une valeur de 3,00 euros.

7). dans la société civile de construction vente LE DOMAINE DE LA VILLERIE, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 481 865 590 : 0,20 % du capital, pour une valeur de 3,00 euros.

8). dans la société civile de construction vente ESPACE FRANCOISE SAGAN, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 487 928 053 : 0,98 % du capital, pour une valeur de 15,00 euros.

9). dans la société civile de construction vente LA RESIDENCE DU PARC, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 487 927 295 : 0,98 % du capital, pour une valeur de 15,00 euros.

10). dans la société civile de construction vente LE DOMAINE DES GRANDS BUISSONS, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 487 928 301 : 0,98 % du capital, pour une valeur de 15,00 euros.

11). dans la société civile de construction vente LES PIEDS BREGOINS, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 493 665 459 : 5,12 % du capital, pour une valeur de 78,00 euros.

12). dans la société civile de construction vente LES DEMEURES D'ETRECHET, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse, immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 493 665 186 : 5,12 % du capital, pour une valeur de 78,00 euros.

13). dans la société civile de construction vente RESIDENCE LOUIS PASTEUR, au capital de 1 524 euros, dont le siège social est à CHATEAUROUX, Indre, 12 Square Saint John Perse,

immatriculée au R.C.S. de CHATEAUROUX sous le numéro 493 676 696 : 5,12 % du capital, pour une valeur de 78,00 euros.

La société IMMOBILIERE CENTRE SUD clôture ses exercices au 31 décembre de chaque année et est soumise de plein droit au régime fiscal des sociétés de capitaux.

Elle est redevable à ce titre de l'impôt sur les sociétés.

La société IMMOBILIERE CENTRE SUD avait constitué un groupe fiscal à compter du 1^{er} janvier 2002, en application des dispositions de l'article 223 A du Code Général des Impôts.

A l'origine, ce groupe fiscal était le suivant :

IMMOBILIERE CENTRE SUD : société tête de groupe
PROMOTION CENTRE SUD : société fille intégrée
SCCV LES VICTORIALES : société fille intégrée
SCCV PELEGRIN CONSTRUCTION : société fille intégrée

En date du 4 décembre 2003, une convention relative au régime fiscal des groupes de sociétés a été établie et signée entre, d'une part la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, tête de groupe et d'autre part la société PROMOTION CENTRE SUD, la société RELAIS CENTRE SUD et la société BERRY IMMOBILIER ET COMMERCIAL, filiales intégrées.

Cette convention d'intégration fiscale qui ne concernait plus que la société PROMOTION CENTRE SUD n'a pas été reconduite.

II - SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société absorbée

La société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" société absorbée a été constituée aux termes d'un acte sous seings privés en date à BOURGES, Cher, du 17 avril 2001, enregistré à BOURGES NORD, le 17 avril 2001, folio 3 Bordereau 149/9.

Elle a été immatriculée au R.C.S. de BOURGES en date du 18 avril 2001 sous le numéro 435 406 442.

Elle a été constituée pour une durée de 99 ans.

Cette société a pour objet :

- l'apport de fonds propres, dans les sociétés immobilières existantes à la date de sa création, ainsi qu'à toutes autres sociétés à créer, liées directement ou indirectement à l'habitat,
- la participation directe ou indirecte dans toutes sociétés commerciales pouvant se rattacher à l'objet social,
- la prestation de service en matière administrative, commerciale, technique et conseil financier.

Elle a été constituée avec un capital initial de 1 900 000 euros divisé en 95 000 actions de 20 euros chacune, libérées de la moitié lors de la création, au moyen d'un apport en numéraire d'un montant de 950 000 euros.

Cet apport a été réalisé en totalité par la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER, aujourd'hui dénommée PROCIVIS BERRY SACICAP.

Le solde du capital soit 950 000 euros a été libéré au 31 décembre 2001 par compensation avec des sommes portées au crédit du compte courant de l'associée unique dans la société pour la somme de 640 258 euros, et par un apport en numéraire complémentaire de 309 742 euros.

Aux termes d'une délibération de l'associée unique du 9 décembre 2002, la valeur nominale des actions a été modifiée et ramenée de 20 euros à 16 euros, ayant conduit à la création de 23 750 actions complémentaires, portant le nombre total d'actions à 118 750 euros.

Les actions sont toutes de même catégorie.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à BOURGES du 25 mars 2003, la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER a fait apport à la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO de 13 383 parts sociales de 16 euros de valeur nominale lui appartenant dans la société alors dénommée CABINET MICHEL MINY, société à responsabilité limitée, dont le siège social était fixé à BOURGES, Cher, 35 rue Moyenne, immatriculée au R.C.S. de BOURGES sous le numéro 420 392 052.

Cet apport a été réalisé pour une valeur de 214 128 euros.

Aux termes d'une délibération de l'associée unique du 15 mai 2003, enregistrée à la Recette Principale des Impôts de BOURGES NORD, le 21 mai 2003, bordereau N° 2003/237, case N° 32, le capital social de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, a été augmenté, du fait de cet apport en nature, d'une somme de 214 128 euros par la création de 13 383 actions nouvelles de 16 euros de valeur nominale intégralement attribuées à la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER, aujourd'hui dénommée PROCIVIS BERRY SACICAP, associée unique.

Le capital de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO a ainsi été porté à 2 114 128 euros divisé en 132 133 actions de 16 euros chacune, libérées en totalité.

En date du 28 décembre 2006, la société anonyme de CREDIT IMMOBILIER DU CHER aujourd'hui dénommée PROCIVIS BERRY SACICAP, a cédé 6 607 actions à la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PARTICIPATIONS, société anonyme, au capital de 7 000 000 euros, dont le siège social est situé au 26 – 28 rue de Madrid 75008 PARIS, immatriculée au R.C.S. de PARIS 391 779 196 ; cette société étant à ce jour dénommée PROCIVIS IMMOBILIER.

Le capital social de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO se trouve donc à ce jour réparti comme suit :

- PROCIVIS BERRY SACICAP	125 526 actions
- PROCIVIS IMMOBILIER	<u>6 607 actions</u>
TOTAL	132 133 actions

La direction de la société est assurée par un Président, personne morale, également associé majoritaire, la société PROCIVIS BERRY SACICAP, dont le siège social est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511.

Son siège social est fixé 16/22 Place Juranville, 18000 BOURGES.



Dans le cadre de la réalisation de son objet social, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, détient des participations ainsi qu'il suit :

- 1) – Dans la société SARL AGENCE IMMOBILIERE MINY ADAM, société à responsabilité limitée, au capital de 278 592 euros, dont le siège social est 31 rue de Séraucourt, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. de BOURGES sous le numéro 420 392 052,

à hauteur de 17 194 parts, soit 98,74 % du capital de cette société, pour une valeur de 282 730 euros.

Lesdites parts sociales lui provenant :

- d'une part à concurrence de 13 383 parts sociales, de l'apport réalisé par la société CREDIT IMMOBILIER DU CHER, aujourd'hui dénommée PROCIVIS BERRY SACICAP, sus rappelé pour une valeur de 214 128 euros,
- d'autre part, à concurrence de 3 811 parts sociales, de l'augmentation de capital social de la société consécutive à la fusion absorption de la société AGENCE IMMOBILIERE ADAM pour une valeur de 60 976 euros.

La société AGENCE IMMOBILIERE MINY ADAM exerce une activité d'agence immobilière.

Au titre du dernier exercice social clos au 31 décembre 2008, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 383 611 euros et un résultat net déficitaire de 174 494 euros, ce qui a eu pour conséquence de rendre les capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juin 2009, les associés ont décidé la poursuite d'activité de la société, en application des dispositions de l'article L 223-42 du Code de Commerce.

- 2) Dans la société CREDIT IMMOBILIER DU CHER PROMOTION en abrégé CI 18 PROMOTION, société à responsabilité limitée unipersonnelle, au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social est à BOURGES, Cher, 22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES sous le numéro 391 624 459,

à hauteur de 100 % du capital pour une valeur de 7 622 euros. Cette société a pour objet social une activité de promotion immobilière.

Cette société n'a à ce jour aucune activité. Ces comptes sont clôturés au 31 décembre de chaque année. Les derniers comptes clos au 31 décembre 2008 font ressortir aucun chiffres d'affaires et un résultat net déficitaire de 11,42 euros.

- 3) Dans la société SA AMEPRO, société anonyme, au capital de 3 540 000 euros, dont le siège social est à ORLEANS, Loiret, 33 rue du faubourg de Bourgogne, immatriculée au R.C.S. d'ORLEANS, sous le numéro 438 338 162,

A hauteur de 41 220 actions, soit 23,29 % du capital pour une valeur de 824 420 euros.

Cette société exerce une activité de marchand de biens, achat, vente et construction d'immeubles.

Au 31 décembre 2008, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 279 877 euros et une perte de 193 472 euros. Aucun dividende n'a été distribué en 2008 et aucun dividende n'a été mis en distribution en 2009.

- 4) Dans la société ARCHE PROMOTION, société anonyme, au capital de 16 887 760 euros, dont le siège social est à PARIS, 75009, 59 rue de Provence, immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le numéro 437 629 595,

à hauteur de 38 112 actions, soit 4,51 % du capital pour une valeur de 762 240 euros.

Cette société exerce une activité de construction, amélioration et aménagement d'immeubles.

Au 31 décembre 2008, cette société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5 203 973 euros et un résultat net déficitaire de 3 757 472 euros. Les dividendes encaissés par la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, au cours de l'exercice 2008, de cette société, se sont élevés à 88 800 euros. Aucun dividende n'a été mis en distribution en 2009.

5) Dans la société SIBIS, SARL unipersonnelle, au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social est à BOURGES, Cher, 31 rue de Séraucourt, immatriculée au R.C.S. de BOURGES sous le numéro 339 225 856.

A hauteur de 500 parts sociales soit 100 % du capital pour une valeur de 69 325 euros, acquises aux termes d'un acte sous seings privés en date du 8 décembre 2008, enregistré à BOURGES le 10 décembre 2008, bordereau 2008/1 504, case N° 7.

Cette société exerce une activité de négociation à titre intermédiaire, gestion, location, acquisition, vente, échange de tous biens immobiliers.

Cette société clôture ses exercices au 30 septembre 2008.

Au titre de cet exercice, la société SIBIS a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 107 035 euros et un résultat net de 3 534 euros.

A effet du 1^{er} octobre 2009, la société SBIS s'est rendue acquéreur du fonds de commerce d'agence immobilière de la société à responsabilité limitée AGENCE PILLET, au capital de 10 366,53 euros, dont le siège social est fixé à MEHUN SUR YEVRE, cher, 10 place du 14 juillet, immatriculée au RCS de BOURGES sous le numéro 326 431 277, moyennant le prix de 210 000 euros, financé à hauteur de 170 000 euros par un emprunt et à hauteur de 40 000 euros par une avance en compte courant réalisée par la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, associée unique.

La société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, clôture ses exercices sociaux au 31 décembre de chaque année et est soumise de plein droit au régime fiscal des sociétés de capitaux. Elle est redevable à ce titre de l'impôt sur les sociétés.

La société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO n'a pas constitué de groupe fiscal avec ses filiales détenues à 95 % au moins.



III - LIENS ENTRE LES DEUX SOCIETES

LIENS EN CAPITAL

La société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" et la SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD ont comme associée majoritaire commun la société PROCIVIS BERRY SACICAP.

La géographie du capital pour ces deux sociétés est identique :

- 95 % des actions sont détenues par la société PROCIVIS BERRY SACICAP
- 5 % des actions sont détenues par la société PROCIVIS IMMOBILIER.

DIRIGEANTS DES SOCIETES

La Présidence de chacune des sociétés est assurée par la même personne morale, la société PROCIVIS BERRY SACICAP.

SIEGE SOCIAL

Le siège social de chacune des sociétés est fixé au même endroit à BOURGES, Cher, 16/22 Place Juranville.

ACTIVITE

Les deux sociétés ont des activités identiques et sont soumises aux mêmes règles juridiques de fonctionnement.

IV - DIVERS

Aucune des sociétés concernées ne fait publiquement appel à l'épargne.
Aucune de ces sociétés n'a émis de parts bénéficiaires ou d'obligations.

Il apparaît que depuis la fusion intervenue en date du 19 décembre 2007 entre les SOCIETES "SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DU CHER", devenue "PROCIVIS BERRY SACICAP" et la "SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36", deux sociétés financières, avec les mêmes associés, la même activité, le même dirigeant, co-existent dans un même lieu.

Par actes unanimes en date du 29 octobre 2009, les associés ont approuvé à l'unanimité, au sein de chacune des sociétés parties à la fusion, le principe de cette fusion par voie d'absorption de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO par la société IMMOBILIERE CENTRE SUD et ont conféré tous pouvoirs à Monsieur Jean-Paul BRO, représentant de la société PROCIVIS BERRY SACICAP, président de chacune des sociétés, pour signer le présent traité de fusion.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A LA CONVENTION DE FUSION SUIVANTE :

BASES DE LA FUSION

I - 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 SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE HABITAT GROUPE 36 par la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DU CHER, devenue PROCIVIS BERRY SACICAP, il est apparu nécessaire d'envisager également la fusion des sociétés holding, COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO et 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 : IMMOBILIERE CENTRE SUD.

Société absorbée : COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO

II - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS 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 1^{er} 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.



APPORT A TITRE DE FUSION

Monsieur Jean-Paul BRO, agissant au nom et pour le compte de la société SOCIETE PROCIVIS BERRY SACICAP, Présidente de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO,

en vue de la fusion à intervenir entre cette société et la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" au moyen de l'absorption de la première par la seconde,

fait apport sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", société absorbante, ce qui est accepté par Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, pour le compte de cette dernière et sous les mêmes conditions suspensives,

- de tous les éléments actifs et passifs, droits, valeurs et obligations, sans exception, ni réserve de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société absorbée, y compris les éléments actifs et passifs résultant des opérations faites depuis le 31 décembre 2008, date choisie pour établir les conditions de l'opération, jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, étant précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", société absorbée, devant être intégralement dévolu à la société "SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD", société absorbante dans l'état où il se trouvera à cette date.

I - ACTIF APORTE

1°/ immobilisations financières (participations)

pour une valeur de 1 938 847 euros
(lesdites participations étant détaillées ci-dessus)

TOTAL ACTIF IMMOBILISE

1 938 847 euros

2°/ Avances versées sur commandes 3 000,00 euros

3°/ Autres créances 267 879,83 euros

4°/ Valeurs mobilières de placement 58 136,76 euros

5°/ Disponibilités 29 946,63 euros

TOTAL ACTIF CIRCULANT

358 963,22 euros

Le montant total de l'actif de la société absorbée transmis
à la société absorbante est de

2 297 810,22 euros

II - PASSIF TRANSMIS

En outre, Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, oblige expressément la société "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 :

- dettes fournisseurs et comptes rattachés : 16 804,88 euros

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

La société "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 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 - APPORT NET

Compte-tenu d'un montant total d'actif de 2 297 810,22 euros
et un total de passif de 16 804,88 euros

L'apport net apporté est donc de 2 281 005,34 euros

DETERMINATION DE LA VALEUR DES APPORTS

En application du règlement comptable numéro 2004-01 du 4 mai 2004, les modalités et évaluation des apports sont différentes suivant que les sociétés parties à l'opération de fusion sont ou non sous contrôle commun au sens du règlement N° 99-04 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques modifié par le règlement N° 2004-03 et repris par l'article L 223- 16 du Code de Commerce § II.

Il est ici rappelé que le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans une autre entreprise,
- soit de la désignation pendant deux exercices successifs de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une autre entreprise ; l'entreprise consolidante est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé, au cours de cette période, directement ou indirectement d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne.
- soit du droit d'exercer une influence dominante sur une entreprise, en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet.

Ainsi, lorsque l'opération de fusion implique des sociétés sous contrôle commun répondant à la définition de l'article L 223-16 du Code de Commerce ci-dessus rappelée, les apports par la société absorbée à l'absorbante doivent obligatoirement être réalisés à la valeur comptable. Dans le cas contraire, les apports sont réalisés à la valeur réelle.

Les sociétés IMMOBILIERE CENTRE SUD et COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO, parties à la présente opération de fusion, sont sous contrôle commun, dans la mesure où pour chacune, 95 % du capital social est détenu par la société PROCIVIS BERRY SACICAP.

Les apports par l'absorbée à l'absorbante ont ainsi été réalisés à la valeur nette comptable telle que figurant dans les comptes clos au 31 décembre 2008.

CONDITIONS DES APPORTS

I - PROPRIETE - JOUISSANCE - RETROACTIVITE

La société "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 1^{er} 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 "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 1^{er} 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'arrêt des comptes retenus 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.

II - CHARGES ET CONDITIONS

1°/ En ce qui concerne la société "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 "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°/ En ce qui concerne la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" société absorbée.

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 "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 vis 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 "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 "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.

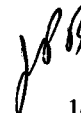
DECLARATIONS

Monsieur Jean-Paul BRO, ès-qualités, déclare :

- que la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire.
- qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible de l'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité,
- qu'elle n'emploie aucun salarié.
- qu'elle est propriétaire de l'ensemble des titres de participation détaillés ci-dessus.
- que la société bénéficie sur ses locaux d'exploitation sis à BOURGES, Cher, 16/22 Place Juranville d'une mise à disposition consentie par la société anonyme JACQUES CŒUR HABITAT.

DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX

Les parties sont convenues, compte tenu de la nature de l'opération mettant en cause des sociétés du même groupe, dont le but est avant tout de rationaliser la gestion et de réunir au sein d'une même structure les activités financières des deux sociétés parties à la fusion, qui au surplus, outre une géographie du capital identique, ont des activités identiques, de calculer le rapport d'échange en fonction de la situation nette de chacune des sociétés parties à l'opération et existant au 31 décembre 2008.



. Situation nette de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, absorbante,
au 31 décembre 2008 : 1 941 663 euros

Valeur mathématique unitaire des actions : $1\,941\,663/347\,500 = 5,59$ euros.

. Situation nette de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", absorbée au 31
décembre 2008 : 2 281 005 euros.

Valeur mathématique unitaire des actions : $2\,281\,005/132\,133 = 17,26$ euros.

Le rapport d'échange s'établit à : $5,59/17,26 = 0,32$ arrondi à 1

La parité retenue est donc de 1 action de 16 euros de valeur nominale de la société
"COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" pour 1 action 10 euros de valeur nominale de la
société IMMOBILIERE CENTRE SUD.

REMUNERATION DES APPORTS - AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE

I - Rémunération des apports :

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les associés de la société absorbée, la société
"COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", devront recevoir en échange des 132 133 actions de
16 euros composant le capital social, 211 413 actions de 10 euros de nominal de la société
"IMMOBILIERE CENTRE SUD", à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital et
attribuées aux associés de la société absorbée en fonction de leurs droits dans le capital social de cette
dernière, savoir :

- à la société PROCIVIS BERRY SACICAP : 200 842 actions
- à la société PROCIVIS IMMOBILIER : 10 571 actions

Le capital de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" sera ainsi augmenté d'une somme de
2 114 130 euros et porté de 3 475 000 euros à 5 589 130 euros, divisé en 558 913 actions de 10 euros
de valeur nominale chacune.

Compte tenu des actions déjà détenues par ces deux sociétés associées, dans la société
IMMOBILIERE CENTRE SUD, les 558 913 actions de 10 euros chacune seront réparties ainsi qu'il
suit :

- PROCIVIS BERRY SACICAP : 530 967 actions
- PROCIVIS IMMOBILIER : 27 946 actions

TOTAL 558 913 actions

Les actions nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société
absorbante et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2009, quelle que soit la date de réalisation
définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.



II – Prime de fusion :

La différence entre le montant de l'apport net de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", (soit 2 281 005,34 €) et le montant de l'augmentation de capital social, (soit 2 114 130 €) soit un montant de 166 875,34 euros, constituera une prime de fusion, inscrite dans les comptes de capitaux propres de l'absorbante et sur laquelle portera les droits de tous les actionnaires de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD.

DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

La société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" absorbée se trouvera dissoute de plein droit à l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" qui constatera la réalisation de la fusion.

Du fait de la reprise par la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" de la totalité de l'actif et du passif de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" absorbée, la dissolution de cette dernière ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présents apports faits à titre de fusion, sont soumis aux conditions suspensives ci-après :

- 1) - approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société absorbée,
- 2) - approbation de la fusion par voie d'absorption de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" par une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société absorbante, au plus tard le 31 décembre 2009,

DECLARATIONS FISCALES

Les parties précisent en tant que de besoin, que la présente fusion aura sur le plan fiscal la même date d'effet que sur le plan juridique, soit le 1^{er} janvier 2009.

I - IMPOT SUR LES SOCIETES

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la fusion prend effet le 1^{er} janvier 2009. En conséquence, les produits et charges réalisés depuis cette date du fait de l'exploitation de la société absorbée seront englobés dans le résultat imposable de la société absorbante.

Les soussignés, ès-qualités, au nom de la société qu'ils représentent, déclare soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts.

A cet effet, la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" prend l'engagement :

- de reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO".
- de se substituer à la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO" pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;



- d'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée. A défaut, elle devra comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée.

III - ENREGISTREMENT

En matière de droit d'enregistrement, la fusion donnera lieu à la perception du droit fixe de 375 €, conformément à l'article 816 du Code Général des Impôts.

DISPOSITIONS DIVERSES

I - FORMALITES

La société absorbante remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la fusion.

Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable au tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

II - REMISE DE TITRES

Il sera remis à la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété de tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

III - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", ainsi que son représentant l'y oblige.

IV - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualités, élisent domicile aux sièges respectifs desdites sociétés.



V - POUVOIRS

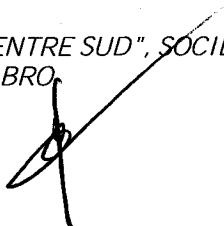
Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

Fait à BOURGES, Cher,

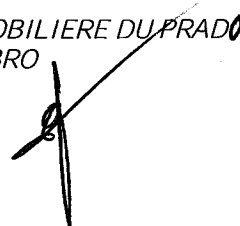
Le

En neuf exemplaires **3 NOV 2009**

*la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", SOCIETE ABSORBANTE
Représentée par Mr Jean-Paul BRO*



*la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", SOCIETE ABSORBEE
Représentée par Mr Jean-Paul BRO*



AVENANT N° 1 AU PROJET DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- la société **"SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD"**, société par actions simplifiée, au capital de 3 475 000 euros, dont le siège social est 16/22 Place de Juranville, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. BOURGES sous le numéro 437 507 973, **représentée par son Président, la société PROCIVIS BERRY SACICAP**, société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à capital variable, (capital actuel de 2 066 291,90 €) dont le siège est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511, **elle –même représentée par Monsieur Jean-Paul BRO, Président du Conseil d'Administration-Directeur Général,**

Ci-après dénommée **"la société absorbante"**,

D'UNE PART,

- la société **"COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO"** Société par actions simplifiée, au capital de 2 114 128 euros, dont le siège social est 16/22 place Juranville, 18000 BOURGES, immatriculée au R.C.S. DE BOURGES sous le numéro 435 406 442, **représentée par son Président, la société PROCIVIS BERRY SACICAP**, société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à capital variable, (capital actuel de 2 066 291,90 €), dont le siège est à BOURGES, Cher, 16/22 Place de Juranville, immatriculée au R.C.S. de BOURGES, sous le numéro 573 721 511, **elle –même représentée par Monsieur Jean-Paul BRO, Président du Conseil d'Administration-Directeur Général,**

Ci-après dénommée **"la société absorbée"**,

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à BOURGES, Cher, du 3 novembre 2009, signé entre les parties soussignées, il a été arrêté les charges et conditions d'un projet de fusion par voie d'absorption de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO par la société IMMOBILIERE CENTRE SUD

Dans le cadre de ce projet de fusion la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO fait apport à la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives, de tous les éléments d'actifs et passifs, droits, valeurs et obligations sans exception ni réserve, y compris les éléments actif et passifs résultant des opérations faites depuis le 31 décembre 2008, date choisie pour établir les conditions de l'opération, jusqu'à la date de réalisation.

Le patrimoine de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO société absorbée, sera intégralement dévolu à la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, société absorbante, dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation de l'opération.

Handwritten signature/initials

Sur la base des comptes clos au 31 décembre 2008, les éléments actifs et passifs de la société absorbée COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO transmis à l'absorbante se détaillent comme suit :

I - ACTIF APPORTE

1°/ immobilisations financières (participations)
pour une valeur de 1 938 847 euros

TOTAL ACTIF IMMOBILISE

1 938 847 euros

2°/ Avances versées sur commandes	3 000,00 euros
3°/ Autres créances	267 879,83 euros
4°/ Valeurs mobilières de placement	58 136,76 euros
5°/ Disponibilités	<u>29 946,63 euros</u>

TOTAL ACTIF CIRCULANT

358 963,22 euros

Le montant total de l'actif de la société absorbée transmis à la société absorbante est de :

2 297 810,22 euros

II - PASSIF TRANSMIS

- dettes fournisseurs et comptes rattachés : 16 804,88 euros

Le montant total du passif transmis s'élève à :

16 804,88 euros

III - APPORT NET

Compte-tenu d'un montant total d'actif de
et un total de passif de

2 297 810,22 euros
16 804,88 euros

L'apport net apporté est donc de

2 281 005,34 euros

Les sociétés absorbante et absorbée étant sous contrôle commun, 95 % de leur capital étant détenu pour chacune par la société PROCIVIS BERRY SACICAP, les apports ont été réalisés à la valeur nette comptable.

Le rapport d'échange a été déterminé sur la base de la situation nette de chacune des sociétés au 31 décembre 2008 et la parité retenue a ainsi été arrêtée à UNE action de 16 euros l'une, de COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO pour UNE action de 10 euros l'une, de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD.

Y/S

Dans la rédaction de l'article « Rémunération des apports - Augmentation de capital », il a été indiqué qu'en échange des 132 133 actions de 16 euros composant le capital social, les associés de l'absorbée recevront 211 413 actions de 10 euros de nominal de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital et attribuées aux associés de la société absorbée en fonction de leurs droits dans le capital social.

En conséquence il en a été déduit une augmentation de capital de 2 114 130 euros et une prime de fusion de 166 875,34 euros.

Il s'avère que, compte tenu du rapport d'échange arrêté par les parties, c'est à tort et par erreur qu'il a été stipulé 211 413 actions de 10 euros en échange des 132 133 actions de 16 euros détenues dans l'absorbée.

Les parties se sont rapprochées et sont convenues de corriger le projet de fusion sur ce point.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1) L'article :

« REMUNERATION DES APPORTS - AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE »

du projet de fusion est corrigé ainsi qu'il suit :

I - Rémunération des apports :

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les associés de la société absorbée, la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", devront recevoir en échange des 132 133 actions de 16 euros composant le capital social, 132 133 actions de 10 euros de nominal de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD", à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital et attribuées aux associés de la société absorbée en fonction de leurs droits dans le capital social de cette dernière, savoir :

- à la société PROCIVIS BERRY SACICAP : 125 526 actions
- à la société PROCIVIS IMMOBILIER : 6 607 actions

Le capital de la société "IMMOBILIERE CENTRE SUD" sera ainsi augmenté d'une somme de 1 321 330 euros et porté de 3 475 000 euros à 4 796 330 euros, divisé en 479 633 actions de 10 euros de valeur nominale chacune.

Compte tenu des actions déjà détenues par ces deux sociétés associées, dans la société IMMOBILIERE CENTRE SUD, les 479 633 actions de 10 euros chacune seront réparties ainsi qu'il suit :

- PROCIVIS BERRY SACICAP : 455 651 actions
- PROCIVIS IMMOBILIER : 23 982 actions

TOTAL 479 633 actions

M/S

Les actions nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société absorbante et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2009, quelle que soit la date de réalisation définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.

II – Prime de fusion :

La différence entre le montant de l'apport net de la société "COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO", (soit 2 281 005,34 €) et le montant de l'augmentation de capital social, (soit 1 321 330 €) soit un montant de 959 675,34 euros, constituera une prime de fusion, inscrite dans les comptes de capitaux propres de l'absorbante et sur laquelle portera les droits de tous les actionnaires de la société IMMOBILIERE CENTRE SUD.

2) Divers

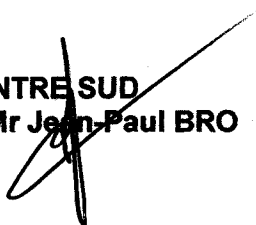
Aucune modification n'est par ailleurs apportée aux autres charges et conditions contenues au projet de fusion signé entre les parties le 3 novembre 2009 et rappelé sous l'exposé qui précède, lesquelles sous réserve de l'approbation de la fusion par l'AGE des associés des sociétés absorbante et absorbée avant le 31 décembre 2009, s'appliqueront sans réserve.

Le présent avenant n'emporte pas novation du projet de fusion signé le 3 novembre 2009, mais ne constitue qu'un acte modificatif restant lié au projet initial.

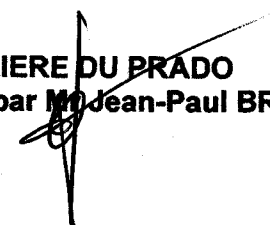
Le présent avenant au projet de fusion est soumis à l'approbation des Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société absorbante et de la société absorbée.

Fait à BOURGES, Cher,
Le 18 novembre 2009.
En 5 exemplaires originaux

IMMOBILIERE CENTRE SUD
Représentée par Mr Jean-Paul BRO



CIE IMMOBILIERE DU PRADO
représentée par Mr Jean-Paul BRO



Rapport sur la rémunération des apports

effectués par la société

« COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO »

à la société « SOCIETE IMMOBIERE CENTRE SUD »

Rapport du Commissaire à la fusion

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



**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS
EFFECTUES PAR LA**

Société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO »

A LA

Société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD »

Mesdames, Messieurs les actionnaires des sociétés

Société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO »,

et

Société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD »,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bourges en date du 8 octobre 2009, concernant la fusion par voie d'absorption de la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO » par la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD », nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article L. 236-10 du Code de Commerce, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 3 novembre 2009 complété par un avenant du 18 novembre 2009. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. 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, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.



1. Présentation de l'opération

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.

a. 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.



Les exercices des deux sociétés ont des dates de clôture communes au 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 1^{er} 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.

a) Rapport d'échange et augmentation de capital projetée :

Le rapport d'échange proposé est le suivant :

La valeur des titres de la société SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD
a été estimée pour une action à : 5,59 €

La valeur des titres de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO
a été estimée pour une action à : 17,26 €

Les critères utilisés auraient conduit à une parité de l'ordre de TROIS (3) actions de la société «SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD» pour UNE (1) action de la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO ».

Cependant, ce rapport d'échange a été fixé d'un commun accord entre les sociétés participantes à hauteur de une (1) action de la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD » pour une (1) action de la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO».

L'augmentation de capital projetée de la société absorbante est la suivante :

I – Rémunération des apports :

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les associés de la société absorbée, la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO», devraient recevoir en échange des 132 133 actions composant le capital social, 132 133 actions de 10 Euros de nominal de la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD», à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital.

Le capital de la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD» serait ainsi augmenté d'une somme de 1 321 330 Euros et porté de 3 475 000 Euros à 4 796 330 euros.

Les actions nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société absorbante et porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2009, quelle que soit la date de réalisation définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.

II – Prime de fusion :

La différence entre le montant de l'apport net de la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO» soit 2 281 005,34 € et le montant de l'augmentation de capital social, soit 1 321 330,00 €, soit un montant de 959 675,34 euros, constituera une prime de fusion inscrite dans les comptes de capitaux propres de l'absorbante et sur laquelle portera les droits de tous les actionnaires de la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD ».

Les actions nouvellement créées porteront jouissance immédiate sans ajustement prorata temporis et seront aussitôt assimilées aux actions anciennes.

2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération.

Les valeurs relatives aux actions des sociétés participant à l'opération, qui ont été mis en évidence, sont les suivantes :

Société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD »,
société absorbée : 5,59 € l'action

Société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO »,
société absorbante : 17,26 € l'action

Nous observerons :

- Que les fonds propres au 30 juin 2009 font ressortir des valeurs de :

SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD :	1 899 108 €
Contre 1 941 663 € au 31 décembre 2008	
COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO :	2 282 013 €
Contre 2 281 005 € au 31 décembre 2008	

- que dans la société absorbante « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD », la situation comptable au 30 juin 2009 met en évidence des capitaux propres sensiblement équivalents à ceux apparaissant au 31 décembre 2008. La société a cependant fait bénéficier ses filiales, notamment « PROMOTION CENTRE SUD » d'apports en compte courant complémentaires.

La situation économique aurait dû conduire à constater des provisions pour dépréciation de ces comptes courants en tout ou partie. Il en va de même des titres de cette société qui aurait également dû faire l'objet de provisions complémentaires. Ces éléments n'ont pas été intégrés dans les valorisations retenues.

La parité retenue néanmoins est de une action de 16 € de valeur nominale de la société « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO » pour une action de 10 € de valeur nominale de la société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD ».

- Que la répartition du capital social des deux sociétés est identique, à savoir :

PROCIVIS BERRY SACICAP :	95 %
PROCIVIS IMMOBILIER :	5 %

Et qu'ainsi, le poids respectif de chacune est respecté.



Afin d'apprécier ces valeurs, nous avons effectué les travaux suivants pour en vérifier la pertinence :

- Nous avons examiné les critères et méthodes utilisés ou présentés par le traité de fusion et son avenant afin de s'assurer de leur caractère adéquat.
- Nous avons examiné l'application et la mise en œuvre de ces critères et méthodes pour la détermination des valeurs relatives dans le traité de fusion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler affectant la pertinence des valeurs relatives autres que celles visées ci-dessus.

3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé

Ainsi le rapport d'échange proposé est :

1 action SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD
1 action COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO

Soit un rapport d'échange de **une** action société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD » pour **une** action « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO »,

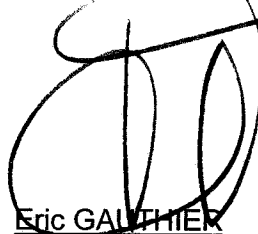
Compte tenu que les actions sont détenues tant chez l'absorbée que chez l'absorbante par les mêmes actionnaires dans la même proportion, il n'y a aucune incidence sur la situation future des actionnaires et sur leurs éventuels poids respectifs dans le capital de l'absorbante après fusion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler affectant le caractère équitable du rapport d'échange.

4. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de **une** action société « SOCIETE IMMOBILIERE CENTRE SUD » pour **une** action « COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO » est équitable.

Fait à Bourges, le 1^{er} décembre 2009



Eric GAUTHIER

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



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 1^{er} 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	125 526	6 607	132 133
En %	95 %	5 %	
Société Immobilière Centre Sud	330 125	17 375	347 500
En %	95 %	5 %	

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 1^{er} 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 1^{er} 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°. En ce qui concerne la société «COMPAGNIE IMMOBILIERE DU PRADO», société absorbée.

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 vis 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 complémentifs, 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 APORTE

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 au 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 :	<u>2 281 005.34 €</u>

L'ACTIF NET APORTE 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 événements intervenus depuis le 1^{er} 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 1^{er} décembre 2009

Le Commissaire aux Apports,

Eric GAUTHIER