



FIDULOR

Société d'Expertise Comptable
Commissaire aux Comptes

Membre de A.T.H.

43, square de la Mettrie
BP 1808 - CS 20602
35706 Rennes cedex 7

Tél. 02 99 84 28 28
Fax 02 99 84 28 29
E-mail : rennes@fidulor.fr

SA GIRARD PROMOTION

1, rue d'Espagne

35000 RENNES



Membre de
Moore Rowland
International
Bureaux dans
le monde entier

Bureaux : Besançon • Bordeaux • Caen • Chalon sur Saône • Dol de Bretagne • Gien • Lille • Limoges • Lyon • Marseille • Montargis • Montpellier
Montreuil • Nancy • Nantes • Orléans • Paris • Quimper • Reims • Rennes • Roanne • Rouen • Saint Germain en Laye • Saint Omer • Sully sur Loire
Toulouse • Tours

SA au capital de 28 891 000 Francs - 970 504 643 RCS Lyon - Siège Social : 42, avenue Georges Pompidou - 69442 LYON Cedex 03
Inscrite au Tableau de l'Ordre et à la Compagnie des Commissaires aux Comptes de Lyon - Identification TVA FR 62 970 504 643 - Code N.A.F. 741 C

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Rennes , en date du 12 mai 2000, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par Messieurs Stéphane et Philippe GIRARD à votre société.

Le présent rapport comporte quatre parties :

- Exposé sur l'opération projetée,
- Description et évaluation des biens dont l'apport est envisagé,
- Vérifications effectuées par le commissaire aux apports.
- Conclusion

1. Exposé sur l'opération projetée

Messieurs Stéphane et Philippe GIRARD se proposent d'apporter à la Société GIRARD PROMOTION, la totalité des titres de la société ARC SA, qu'ils ont reçus , à l'exception d'une action chacun, à titre de donation-partage de Monsieur et Madame Jean-Yves GIRARD.

1.1. Sociétés concernées :

1.1.1 Caractéristiques de la société bénéficiaire des apports

La société bénéficiaire des apports est la société GIRARD PROMOTION ,S.A. au capital de 250 000 Francs divisé en 2 500 actions de 100 Francs chacune et dont le siège est à Rennes , 1 rue d'Espagne.

Son objet social sommaire est l'étude et la réalisation de toutes opérations immobilières notamment l'acquisition, la construction, directement ou dans le cadre du contrat de promotion immobilière visée à l'article 1631.1 du code civil, l'aménagement, la mise en valeur, le lotissement, l'exploitation, la location, la vente et l'échange de tous biens meubles et immeubles.

1.1.2 Caractéristiques de la société dont les titres sont apportés

La société dont les titres sont apportés est la société ARC, S.A. au capital de 3 000 000 Francs divisé en 5 000 actions de 600 Francs chacune et dont le siège est à Rennes, 1 rue d'Espagne .

Son objet social sommaire est la construction en vue de la vente ou de la location d'immeubles à usage d'habitation ou autres, l'acquisition en vue de leur location de tous biens immobiliers , le tout directement ou par la prise de participation dans toutes sociétés ayant le même objet, la détention , la gestion et le contrôle de ces participations.

La société ARC est la holding financière du groupe ARC celui-ci exerce deux activités :

La première, la promotion immobilière, construction - vente d'immeubles à raison de 800 à 1000 logements par an ,

La deuxième, la location d'un patrimoine immobilier .

Le groupe ARC est constitué essentiellement de deux sociétés anonymes ARC SA et GROUPE ARC SA, et de trois S.C.C.V. : ARC PROMOTION, ARC PROMOTION 2, ARC PROMOTION PARIS , filiales de ARC SA . Des S.C.I. de propriété gestion location d'immeubles font également partie du groupe ARC.

GROUPE ARC SA est la société de moyens du groupe qui emploie le personnel et se charge de la gestion et de la commercialisation des programmes de construction qui sont réalisés par les trois S.C.C.V.

Les comptes consolidés de ARC SA faisaient ressortir au 31 décembre 1998 un chiffre d'affaires de 435 284 604 Francs et des capitaux propres, part du groupe de 101 447 264 Francs.

1.2 Motifs et buts de l'opération

Le contrat d'apport précise que « l'opération s'inscrit dans une démarche plus globale d'obtention par la société GIRARD PROMOTION de la majorité au sein du capital de la société ARC. Le présent apport permettra ainsi d'obtenir cette majorité. »

1.3 Bases des apports envisagés

1.3.1 Origine de propriété

L'intégralité des titres apportés appartiennent à Messieurs Stéphane et Philippe GIRARD par suite d'un partage anticipé qui leur a été consenti par leurs parents Monsieur et Madame Jean-Yves GIRARD et constaté par un acte de reconnaissance de donation indirecte en date du 10 mai 2000 .

1.3.2 Bases de l'apport

La valeur des titres apportés a été déterminée sur la base des comptes de la société ARC arrêtés le 31 décembre 1999.

1.3.3 Propriété - Jouissance

La société GIRARD PROMOTION deviendra propriétaire des actions apportées à compter de la réalisation définitive de l'apport, soit à compter de l'assemblée générale de la société qui approuvera lesdits apports.

Elle en aura la jouissance par la perception de tous dividendes et autres produits qui reviendront auxdites actions à compter de ladite date.

1.3.4. Convention suspensive

La convention d'apport est stipulée sous la condition suspensive que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société GIRARD PROMOTION approuve l'apport envisagé et décide d'augmenter le capital de la société dans les conditions définies dans le contrat d'apport. Si la condition suspensive ci-dessus n'est pas réalisée au plus tard le 30 septembre 2000, la présente convention d'apport de titres sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre.

1.4 Rémunération des titres apportés

L'apport des 1462 actions de la société ARC sera en conséquence rémunéré par l'attribution aux apporteurs de 5116 actions de 100 Francs de la société GIRARD PROMOTION .

Le capital de cette société sera porté de 250 000 Francs à 761 600 Francs.

| | |
|--|-------------------|
| La différence entre la valeur nominale des apports | 50 867 366 Francs |
| Et la valeur nominale des actions les rémunérant | 516 600 Francs |
| soit | 50 350 766 Francs |

Sera inscrite à un compte spécial « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires.

2. Description et évaluation des biens dont l'apport est envisagé

2.1. Description des apports

Messieurs Stéphane et Philippe GIRARD apportent chacun à parts égales à la société GIRARD PROMOTION :

- 428 actions en pleine propriété de la société ARC

- 303 actions en nue propriété de la société ARC, avec le concours de Monsieur et Madame Jean-Yves GIRARD, usufruitiers desdites actions, de telle sorte que la société GIRARD PROMOTION, bénéficiaire de l'apport sera plein propriétaire des titres apportés.

Il est précisé que Monsieur et Madame Jean-Yves GIRARD consentent à cet apport contre report de leur usufruit, par voie de subrogation réelle, sur les actions qui seront émises en rémunération de cet apport par la société GIRARD PROMOTION.

Les actions émises en rémunération de cet apport seront en conséquence attribuées à Messieurs Stéphane et Philippe GIRARD pour la nue-propriété, et pour l'usufruit temporaire d'une durée de 7 ans à Monsieur Jean-Yves GIRARD, désigné par les usufruitiers pour être le titulaire du compte qui sera ouvert dans les registres de la société.

| <i>Apporteurs</i> | <i>M.Stéphane GIRARD</i> | <i>M.Philippe GIRARD</i> | <i>TOTAL</i> |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Nombre de titres ARC S.A. en Pleine Propriété | 428 | 428 | 856 |
| Nombre de titres ARC S.A. en Nue - Propriété* | 303 | 303 | 606 |
| TOTAL | 731 | 731 | 1462 |

* avec le concours de M. et Mme J-Y GIRARD usufruitiers des dites actions, de telle sorte que la société GIRARD PROMOTION sera plein propriétaire des dites actions.

2.2 Evaluation des apports

La valeur de l'action ARC a été retenue à la somme de 34 793 francs en pleine propriété, soit une valeur globale de 50 867 366 francs pour les 1 462 actions de la société ARC apportées. Le contrat d'apport stipule que les comptes de la société ARC SA au 31 décembre 1999 ont servi de base à la valorisation.

2.2.1 Rapprochement de la valorisation retenue avec la situation nette de la société ARC au 31 décembre 1999.

La valeur retenue pour l'action ARC, valorise la société ARC à la somme de :
 $5\,000 \text{ actions} \times 34\,796 \text{ francs} = 173\,980\,000 \text{ francs.}$

Les comptes de la société ARC au 31 décembre 1999 font ressortir une situation nette de 109 801 632 Francs

La survaleur par rapport aux derniers comptes annuels est donc de :
 $173\,980\,000 \text{ Francs} - 109\,801\,632 \text{ Francs} = 64\,178\,368 \text{ Francs}$

2.2.1.1 Justification de la survaleur

La société ARC est la holding financière du groupe ARC, groupe qui exerce deux activités :

La première, la promotion immobilière,

La seconde, la location d'un patrimoine immobilier.

La valeur de la société ARC peut être approchée à partir de la situation nette de ses derniers comptes annuels, retraitée pour tenir compte :

- d'une part, de la valeur actuelle de son patrimoine immobilier ,
- d'autre part , de la capacité bénéficiaire ou goodwill générée par l'activité de promotion immobilière.
- **Un rapport d'évaluation du groupe ARC a été établi le 18 juin 1999 par KPMG à la demande de ses actionnaires.**

Ce rapport établissait la valeur du groupe ARC à la somme de 174 millions de francs

Qui se répartissait ainsi :

| | |
|--------------------------------------|--------|
| ARC SA, valeur patrimoniale : | 110 MF |
| GROUPE ARC SA ,valeur patrimoniale : | 21 MF |
| Goodwill (part du groupe) | 43 MF |
| Valeur totale du groupe ARC : | 174 MF |

Les comptes ayant servi de base à ce rapport étaient ceux de l'exercice clos le 31 décembre 1998.

- **Actualisées au 31 décembre 1999, les données du rapport donnent les résultats suivants pour la part ARC SA (en millions de francs) :**

| <i>Valeur de ARC SA</i> | <i>Retraitements positifs</i> | <i>Retraitements négatifs</i> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Actif net ARC SA 31/12/99 | 110 | |
| Plus values latentes sur immeubles de rapport figurant à l'actif de ARC SA | 5.5 | |
| Impôt société sur plus values latentes | | 2 |
| Plus-values latentes nettes d'impôt sur titres S.C.I. | 12 | |
| ARC SA valeur patrimoniale | 125.5 | |
| Goodwill | 43 | |
| Valeur de la société ARC | 168.5 | |

- **Remarques sur l'actualisation des données du rapport KPMG:**

Les plus values latentes sur les immeubles possédés par ARC SA ont été calculées à partir de la valeur vénale de ces immeubles estimée au 31/12/98.

Les plus values latentes sur les titres des SCI ont été déterminées par capitalisation au taux de 10% des loyers résultant des baux en cours au 31/3/99 pour un taux d'occupation de 100%.

Le goodwill n'a pas été réévalué . Il prenait comme base le portefeuille d'activité au 31 mai 1999 et un budget prévisionnel de l'activité promotion sur 3 exercices. La rémunération des capitaux investis était fixée à 7.5% par an.

Il n'est pas irréaliste de retenir cette même valeur de goodwill au 31 mai 2000 , l'essentiel des résultats prévisionnels étant dégagés sur 2000 et 2001.

Le goodwill a été affecté en totalité à ARC SA , société financière détentrice des parts de S.C.C.V.

2.2.1.2 Ventilation de la survaleur :

Compte tenu des éléments ci-dessus, la survaleur donnée à ARC SA par rapport à la situation nette résultant de ses derniers comptes annuels peut se ventiler ainsi :

| | |
|---|---------|
| Plus values latentes sur actif immobilier (5.5 -2+12)= | 15.5 MF |
| Goodwill | 43 MF |
| Survaleur supplémentaire | 5.5 MF |
| Total : | 64 MF. |

2.2.2 Rapprochement de la valeur avec celle retenue dans une transaction récente

Le 10 mai 2000, la société GIRARD PROMOTION a fait l'acquisition de 1667 actions ARC SA au prix de 34 793 Francs l'action.

La valeur de l'action retenue pour l'apport est également de ce montant.

2.2.3 Valeur de l'apport effectué :

Le nombre de titres apportés est de 1462 . Il en résulte que l'apport représente 29,24 % du capital de la société ARC . La société GIRARD PROMOTION détient déjà une participation dans la société ARC à hauteur de 1 668 actions dont 1 667 actions acquises le 10 mai 2000 .

Il en résulte que la société GIRARD PROMOTION par cet apport deviendra propriétaire de 3 130 actions soit de 62,6% du capital social.

L'apport permettra à la société GIRARD PROMOTION de détenir le contrôle de la société ARC dans les assemblées générales ordinaires d'actionnaires de la société.

L'apport a donc été valorisé sans aucun abattement. .

3. Vérifications effectuées par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences jugées nécessaires pour :

- Vérifier la réalité des actifs apportés
- Contrôler la valeur attribuée aux apports

4. Conclusion

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le total s'élève à 50 867 366 Francs.

La valeur globale des apports correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre, augmentée de la prime d'émission.

Fait à Rennes,

le 6 juin 2000

**Le Commissaire aux Apports
FIDULOR**



Yvon ROBBE

ORDONNANCE

Nous, Yves PAUTHIER, Président du Tribunal de commerce de Rennes,

Assisté du greffier,

Vu la requête qui précède et présentée par :

Monsieur Jean-Yves GIRARD
41 boulevard de Sévigné
35000 RENNES

Disons qu'il y a lieu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales, de nommer en qualité de commissaire aux apports :

Société FIDULOR
43 square de la Mettrie
Boulevard d'Armorique
35000 RENNES

Avec pour mission de :

- apprécier, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers ;
- établir un rapport qui sera mis à la disposition des actionnaires ;

Disons que, conformément à l'article 284 du décret du 23 mars 1967, il sera procédé au dépôt, en annexe au Registre du commerce et des sociétés, de la présente ordonnance, par les soins de Messieurs les greffiers associés ;

Fixons les dépens à la somme de 190,97 F TTC.

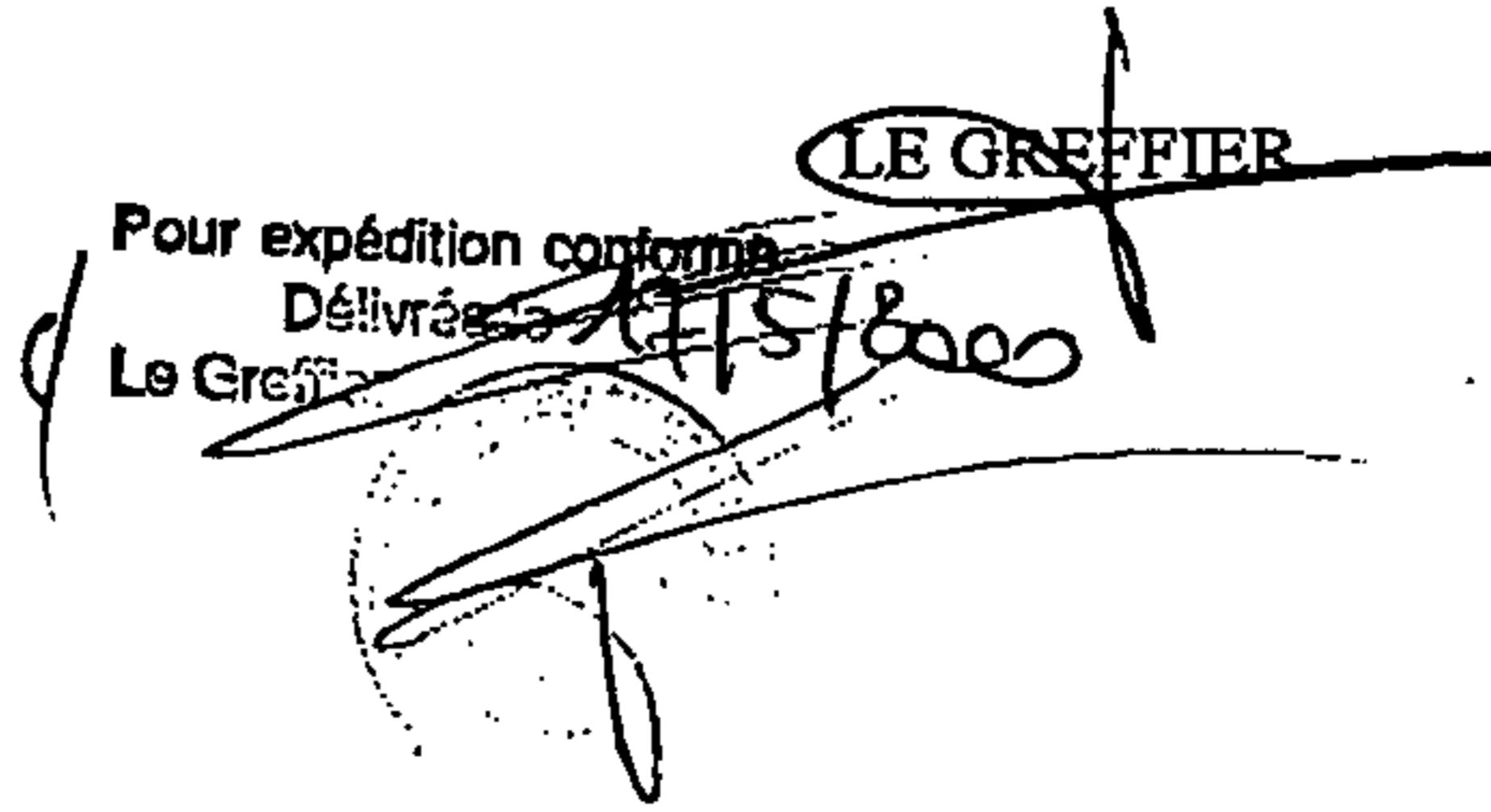
Rennes, le 12 mai 2000

LE PRÉSIDENT



LE GREFFIER

Pour expédition conforme
Délivré à
Le Greffier



H:ORCA/ORDONNANCE/GIRARD