

2001 B491

22 NOV. 2007

CABINET LIONEL GUBERT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXPERTS COMPTABLES

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT

SOCIÉTÉ LIONEL GUIBERT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

LIONEL GUIBERT

H.E.C. - M.B.A.

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT

EXPERT COMPTABLE DIPLOMÉ PAR L'ÉTAT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXPERT FINANCIER PRÈS LA COUR D'APPEL DE PARIS

**SOCIÉTÉ ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER
DE ROUEN ET DE NORMANDIE
4/12, boulevard des Belges - 76000 ROUEN**

---:---:---

**APPORT PARTIEL D'ACTIF
A LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE
CIR - PROMOTION IMMOBILIÈRE**

---:---:---

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

---:---:---

SOCIÉTÉ LIONEL GUIBERT

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

LIONEL GUIBERT

H.E.C. - M.B.A.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT
EXPERT COMPTABLE DIPLOMÉ PAR L'ÉTAT
COMMISSAIRE AUX COMPTES
EXPERT FINANCIER PRÈS LA COUR D'APPEL DE PARIS

CIR - PROMOTION IMMOBILIERE

Société par Actions Simplifiée au capital de € 40 000

RCS n° 438 698 235

Siège Social : 4/12, boulevard des Belges - 76000 ROUEN

~::~::~~

APPORT PARTIEL D'ACTIF

EFFECTUE PAR LA

SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER

DE ROUEN ET DE NORMANDIE

~::~::~~

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

~::~::~~

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance en date du 13 septembre 2001 de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de ROUEN concernant l'apport partiel d'actif effectué par la **SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE**, nous avons établi le présent rapport prévu par l'Article L 225-147 du Code de Commerce (Article 193 de la Loi du 24 juillet 1966).

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité d'apport en nature signé par les représentants des Sociétés concernées en date du 15 novembre 2001.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

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 à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond, d'une part, au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la Société bénéficiaire des apports et, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

1 - ASPECTS ECONOMIQUES DE L'OPERATION

Conformément à ses statuts, la Société **CIR-PROMOTION IMMOBILIERE**, une Société par Actions Simplifiée, a pour objet :

- De réaliser principalement en Haute-Normandie des opérations de promotion immobilière et de lotissement
- et, plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires, la participation, directe ou indirecte, de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires, et ce, à l'exception de toutes activités de gestion, pour le compte de tiers, de tous logements, lots de copropriété ou copropriétés et de toutes

opérations d'agence immobilière, de syndic de copropriété et d'administrateur de biens.

La SAS CIR-PROMOTION IMMOBILIERE a un capital social entièrement libéré de € 40 000 divisé en 2 500 actions de € 16 chacune. Elle est détenue à 50 % par la **SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE**.

La **SOCIETE DE CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE**, l'apporteur, est une Société Anonyme de Crédit Immobilier, au capital de F. 250 400 divisé en 800 actions d'une valeur nominale de F. 313 entièrement libérées, régie par le Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que par d'autres textes légaux, notamment la Loi Bancaire et la Loi sur les Sociétés.

Elle a principalement pour objet, en application des dispositions de l'Article L 422-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, de consentir, de gérer des prêts hypothécaires liés à l'habitat et de réaliser dans le cadre de l'accession à la propriété des opérations de promotion immobilière et de lotissement.

L'opération d'apport partiel d'actif envisagée s'inscrit dans le cadre de la structuration du Réseau du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE et de la séparation du métier des crédits et des métiers de l'immobilier.

Les Sociétés de Crédit Immobilier de Haute Normandie ont ainsi décidé la mise en place d'une structure commune spécialisée dans la promotion immobilière.

Dans ce cadre, il est soumis à votre approbation l'apport partiel d'actif de l'activité promotion immobilière du **CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE**.

La décision favorable a été rendue par le Comité Exécutif de la Chambre Syndicale en date des 26 septembre 2000 et 23 octobre 2001.

En contrepartie, la SAS CIR-PROMOTION IMMOBILIERE doit procéder à une augmentation de capital réservée à la SOCIETE ANONYME DE CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE.

2 - DESCRIPTION, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

2.1 Description

Conformément au projet de traité d'apport partiel d'actif, la SOCIETE DE CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE apporte à la Société bénéficiaire, la SAS CIR-PROMOTION IMMOBILIERE, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, l'ensemble des éléments d'actif et passif relatifs à l'exercice de l'activité de promotion immobilière et comprenant, notamment :

- Les titres de la Société Anonyme CIR PROMOTION,
 - le droit au bail relatif à l'agence de ROUEN, rue Jeanne d'Arc,
 - les éléments incorporels dont les logiciels,
 - le matériel informatique affecté à l'activité,
 - les véhicules automobiles affectés à l'activité,
 - les valeurs réalisables et disponibles dont la trésorerie,
- moyennant la prise en charge par la Société bénéficiaire des éléments de passif dépendant de cette activité, tels que ces éléments d'actif et de passif existeront à la date de réalisation de l'apport.

Cet apport est soumis à la condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SAS CIR-PROMOTION IMMOBILIERE de l'apport partiel d'actif et de l'augmentation de capital corrélative.

L'apport partiel d'actif est conclu avec effet rétroactif au 1^{er} août 2001.

En conséquence et sous réserve de cette approbation, la Société bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des biens apportés

le 1^{er} août 2001 et les résultats actifs et passifs de leur exploitation lui appartiendront à partir du 1^{er} août 2001.

Les charges et conditions de l'opération sont mentionnées aux pages 9 et suivantes, chapitre II du projet de traité d'apport partiel d'actif.

Les engagements fiscaux font l'objet des dispositions relatées aux pages 12 et suivantes, chapitre VI du projet de traité d'apport partiel d'actif, étant précisé que l'opération est placée dans le régime fiscal de droit commun. En matière de droit d'enregistrement, l'apport partiel d'actif est placé sous le régime fiscal des apports mixtes ordinaires.

2.2 Evaluation

L'évaluation de l'apport partiel d'actif a été déterminée selon les principes suivants et se décompose comme suit :

2.21 Actif apporté

a) Immobilisations incorporelles

Logiciels	F.	5 534,61
Droit de bail de l'agence de ROUEN, 17 rue Jeanne d'Arc		<u>1 300 000,00</u>
	F.	<u>1 305 534,61</u>

Le droit de bail de l'agence rue Jeanne d'Arc a été retenu par prudence pour sa valeur comptable, soit F. 1 300 000,00, inférieure à l'estimation Domaniale.

b) Immobilisations corporelles

Matériel de bureau	F.	75 862,68
Matériel de transport		38 832,00
Agencements et mobilier de bureau		<u>130 415,17</u>
	F.	<u>245 109,85</u>

Les actifs apportés sont estimés en fonction de leur valeur d'usage au 1^{er} août 2001.

Les véhicules de transport ont été appréciés en fonction de leur valeur d'usage (valeur Argus – 20 %).

Ainsi évalué, l'ensemble des immobilisations incorporelles et corporelles apportées s'élève à F. 1 550 644,46.

c) Titres de participation

Titres CIR PROMOTION	F.	<u>20 162 436,00</u>
----------------------	----	----------------------

La valeur d'usage est estimée en fonction de la situation nette réelle de la Société Anonyme CIR PROMOTION à la date de l'apport.

d) Valeurs réalisables et disponibles

Débiteurs divers	F.	12 286,12
Trésorerie		<u>490,88</u>
	F.	<u>12 777,00</u>

Ces actifs sont valorisés à leur valeur comptable au 31 juillet 2001.

Ainsi évalué, l'actif apporté s'élève à F. 21 725 857,46.

2.22 Passif pris en charge**Dettes fiscales et sociales**

Personnel, charges à payer	F.	207 260,00
Organismes sociaux, charges à payer		104 601,00
Provision pour retraite		<u>407 683,00</u>

F. 719 544,00

Provision pour restructuration F. 160 000,00

Ainsi évalué, le passif pris en charge s'élève à F. 879 544,00.

Ainsi évalué, l'actif net apporté s'élève, en Francs, à :

Actif apporté	F.	21 725 857,46
Passif repris		<u>(879 544,00)</u>
Actif net apporté	F.	<u>20 846 313,46</u>
Soit en Euros	€	<u>3 178 000</u>

En rémunération de l'apport, la SAS **CIR-PROMOTION IMMOBILIERE** émettra 198 625 actions nouvelles d'une valeur nominale de € 16 chacune, soit au total une augmentation de capital de € 3 178 000.

Les actions nouvelles entièrement libérées portent jouissance au 1^{er} août 2001. Elles sont soumises à toutes les dispositions statutaires et bénéficient des mêmes droits que ceux des actions anciennes.

3 - VERIFICATIONS DES APPORTS

Conformément aux diligences habituelles en la matière, nous nous sommes assurés de l'existence des actifs apportés et des passifs repris et nous avons examiné les valeurs retenues dans le cadre de l'opération soumise à votre approbation.

Il a été rencontré les dirigeants et responsables concernés afin d'être informé sur le contexte économique et juridique de l'opération envisagée.

Nous avons vérifié que la Société de CREDIT IMMOBILIER apporteuse était bien propriétaire des actifs apportés.

Nous nous sommes fait communiquer notamment les documents comptables ou juridiques suivants :

- La balance générale du **CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE** au 31 juillet 2001 et la justification des éléments apportés,
- l'évaluation Domaniale du droit de bail de l'agence rue Jeanne d'Arc à ROUEN,
- la situation intermédiaire arrêtée au 31 juillet 2001 de la Société Anonyme CIR PROMOTION.

Nos travaux ont porté principalement sur les points suivants :

3.1 Droit de bail de la rue Jeanne d'Arc

Par acte du 30 avril 1991, le **CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE** a acquis un droit au bail 17, rue Jeanne d'Arc à ROUEN au prix de F. 1 300 000.

Cet actif a fait l'objet d'une estimation par le Service des Domaines le 21 septembre 2001.

L'évaluation ressort à F. 1 600 000.

Dans le cadre de cette opération, il a été retenu par prudence, en valeur d'apport, la valeur la plus faible, soit F. 1 300 000.

3.2 Evaluation des titres de la Société CIR PROMOTION

Le CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE détient à ce jour 214 494 actions de la Société Anonyme CIR PROMOTION sur les 214 500 actions composant le capital à ce jour, soit 99,99 % du capital.

La méthode d'évaluation généralement retenue pour l'évaluation des actions des filiales est celle de l'actif net à la date de l'apport retraité des plus ou moins-values latentes.

Une situation comptable intermédiaire de CIR PROMOTION a ainsi été arrêtée au 31 juillet 2001. Les méthodes d'évaluation retenues pour cette situation sont identiques à celles retenues pour l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2000, étant précisé que l'ensemble des biens immobiliers détenus par CIR PROMOTION, directement ou indirectement (via SCI), a fait l'objet d'une estimation par Monsieur HAUGUEL, Expert en valeurs immobilières près la Cour d'Appel de ROUEN, présentée dans un rapport du 18 septembre 2001.

Au 31 juillet 2001, les provisions sur titres des SCI ou sur opérations de promotion ont été déterminées en fonction de ces expertises. La valeur comptable a ainsi été ramenée à la valeur d'expert si cette dernière était inférieure à la valeur comptable.

La situation intermédiaire au 31 juillet 2001 a été auditée par nos soins. Plus particulièrement, l'évaluation des risques sur opérations de promotion a été revue de manière exhaustive et détaillée.

La situation intermédiaire au 31 juillet 2001 a, en outre, fait l'objet d'un rapport d'examen limité par les Commissaires aux Comptes et n'appelle pas d'autres commentaires particuliers de notre part.

Dès lors, l'action CIR PROMOTION peut être évaluée comme suit :

	En milliers de Francs
- Actif net au 31 juillet 2001	(7 778)
. Capital (6 000 actions x F. 100)	F. 600 000,00
. Réserve légale	60 000,00
. Report à nouveau	(7 232 927,12)
. Perte intermédiaire au 31 juillet 2001	<u>(1 204 899,43)</u>
	F. <u>(7 777 826,55)</u>
- Augmentation de capital par incorporation de créances, décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 octobre 2001, donnant lieu à l'émission de 280 830 actions	28 083
- Réduction de capital par résorption des pertes décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 octobre 2001, entraînant l'annulation de 72 330 actions	-
- Ajustements sur situation nette :	
. Provision pour risques de redressement fiscal à l'IS, non comptabilisée	(1 835)
. Produit latent né des reports déficitaires et des amortissements réputés différés, soit F. (4,6 M + 0,5) x 33 %	1 676
- Estimation de résultat intercalaire (du 31 juillet à la date de l'apport) jugé mineur	<u>-</u>
Valeur de CIR PROMOTION	<u>20 146</u>
Soit pour chacune des 214 500 actions constituant le capital social	F. <u>93,92</u>
	arrondi à F. <u>94</u>

Les 214 494 actions CIR PROMOTION ont ainsi été évaluées à F. 20 162 436, estimation que nous jugeons prudente, compte

tenu des méthodes d'évaluation retenues lors de l'arrêté de la situation intermédiaire au 31 juillet 2001.

3.3 Passifs pris en charge

Par ailleurs, les passifs retenus pour leur valeur comptable au 31 juillet 2001 n'appellent pas de commentaire particulier.

L'ensemble des travaux ainsi réalisés nous conduit à conclure que l'évaluation de l'actif net apporté, soit F. 20 846 313,46, est prudente.

4 - REMUNERATION DES APPORTS

Le traité d'apport prévoit (voir chapitre III) la rémunération des apports par augmentation de capital de la SAS **CIR-PROMOTION IMMOBILIERE** de € 3 178 000 par émission de 198 625 actions de € 16 de nominal, donc sans prime d'émission.

La rémunération de l'opération d'apport par émission au nominal sans prime d'émission se justifie dès lors que l'apport, évalué avec prudence, s'analyse comme une opération de restructuration interne, compte tenu que la SAS **CIR-PROMOTION IMMOBILIERE** est filiale à hauteur de 50 % du **CREDIT IMMOBILIER DE ROUEN ET DE NORMANDIE** et imposée par le Réseau.

De plus, cette Société est de création récente (31 juillet 2001) et son activité à ce jour est encore faible.

5 - CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur nette des apports s'élevant à € 3 178 000 n'est pas surévaluée et, en conséquence, au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la Société bénéficiaire de l'apport.

Enfin, il n'est pas prévu d'avantage particulier et nous n'en avons relevé aucun.

Fait à Rouen, le 19 novembre 2001

Le Commissaire aux Apports
SOCIETE LIONEL GUIBERT

Représentée par Lionel GUIBERT