



1208495901

DATE DEPOT :	2012-09-18
NUMERO DE DEPOT :	2012R084860
N° GESTION :	2007B12371
N° SIREN :	784606576
DENOMINATION :	ICADE PROMOTION LOGEMENT
ADRESSE :	35 rue de la Gare 75019 Paris
DATE D'ACTE :	2012/09/17
TYPE D'ACTE :	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
NATURE D'ACTE :	

RK 17/9/12

Luc MOREAU

COMMISSAIRE AUX COMPTES
COMPAGNIE REGIONALE DE VERSAILLES

61, boulevard de la Saussaye
92200 NEUILLY SUR SEINE

07812311

Greffe du Tribunal de
Commerce de Paris
I M R

18 SEP. 2012

N° DE DÉPOT

84860

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR L'APPORT EN NATURE DE TITRES DE LA SOCIETE ICADE PROMOTION
PAR LA SOCIETE ICADE
A LA SOCIETE ICADE PROMOTION LOGEMENT

ICADE PROMOTION LOGEMENT

Société par actions unipersonnelle au capital de 20.690.540 €
Siège social : 35, rue de la Gare 75019 PARIS
RCS Paris 784 606 576

ICADE PROMOTION LOGEMENT

Société par actions unipersonnelle au capital de 20.690.540 €

Siège social : 35, rue de la Gare 75019 PARIS

RCS Paris 784 606 576

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée en date du 17 juillet 2012 par décision de l'Associé Unique de la société ICADE PROMOTION LOGEMENT, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce dans le cadre de l'apport en nature des titres de la société ICADE PROMOTION devant être effectué par la société ICADE à la société ICADE PROMOTION LOGEMENT.

La valeur de l'apport en nature a été arrêtée dans le traité d'apport signé par les représentants des sociétés ICADE et ICADE PROMOTION LOGEMENT en date du 17 septembre 2012.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert 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 au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de l'éventuelle prime d'apport.

A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport a pour objet de vous rendre compte de l'accomplissement de ma mission.

Mes constatations et conclusions vous sont présentées selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.1.1 Société dont les titres sont apportés

La société **ICADE PROMOTION**, société dont les titres sont apportés, est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 11.219.415 €, divisé en 747.961 actions de 15 € de valeur nominale chacune, dont le siège social est situé au 35, rue de la Gare – 75019 Paris, et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 339 216 046.

La société ICADE PROMOTION a notamment pour objet :

- La réalisation de toutes opérations immobilières ou d'aménagement, la recherche foncière, l'acquisition de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, la gestion d'actifs et ou participations constituant son patrimoine ;
- L'activité d'expertise, de conseils en valorisation et en gestion d'actifs, de conseil financier, de vente, de gestion d'actifs et de patrimoines immobiliers ;
- L'étude, le conseil, le montage, le management, l'organisation, le suivi, le contrôle et l'exploitation de tout projet de caractère immobilier ou relatif à des équipements publics ou privés ;
- L'activité d'assistance aux Maîtres d'Ouvrage par le biais notamment de la maîtrise d'ouvrage déléguée, de la conduite d'opération, de la direction de projets et de la fourniture de services ;
- Et plus généralement la participation, directe ou indirecte, 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.

La société ICADE PROMOTION exerce ses activités principalement dans le secteur du Tertiaire.

1.1.2 Société bénéficiaire des apports

La société **ICADE PROMOTION LOGEMENT**, société bénéficiaire, est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 20.690.540 €, divisé en 5.172.635 actions de 4 € de valeur nominale chacune, dont le siège social est situé au 35, rue de la Gare – 75019 Paris, et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 784 606 576.

La société ICADE PROMOTION LOGEMENT a notamment pour objet :

- La construction et la vente d'immeubles tant à usage d'habitation qu'à usage d'activités économiques ;
- La transaction sur tous immeubles et fonds de commerces ;

- La gestion de tous immeubles ou ensembles immobiliers ;
- Et plus généralement la participation, directe ou indirecte, 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.

La société ICADE PROMOTION LOGEMENT exerce ses activités principalement dans le secteur du Logement.

1.1.3 Apporteur

La société **ICADE**, apporteur, est une société anonyme au capital de 79.263.666,20 €, divisé en 52.000.517 actions, dont le siège social est situé au 35, rue de la Gare – 75019 Paris, et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 582 074 944.

La société ICADE a notamment pour objet :

- L'acquisition, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger ;
- L'activité d'agent immobilier, et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire ;
- La gestion de tous immeubles ou ensembles immobiliers ;
- Et plus généralement la participation, directe ou indirecte, 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.

1.2 Economie de l'opération et description de l'apport

Il est envisagé que :

La société ICADE apporte à la société ICADE PROMOTION LOGEMENT l'intégralité des actions composant le capital de la société ICADE PROMOTION.

Cet apport s'inscrit dans le cadre de la restructuration juridique et opérationnelle du pôle Promotion du Groupe ICADE, et vise à regrouper sous une même société les différentes activités de Promotion, tant dans le domaine du Logement que du secteur Tertiaire.

1.3 Evaluation de l'apport

L'opération d'apport consistant en un apport en nature de titres de participation représentatifs du contrôle de la société concernée, les dispositions du règlement CRC n° 2004-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées s'appliquent à la présente opération.

Les sociétés parties à l'opération étant sous contrôle commun, l'apport des titres de la société ICADE PROMOTION est effectué à la valeur nette comptable de ces titres figurant à l'actif du bilan de la société ICADE.

La valeur globale de l'apport ressort ainsi à 12.357.453,46 €, représentative des 747.961 actions composant le capital de la société ICADE PROMOTION.

1.4 Rémunération de l'apport

Aux fins de procéder à la détermination de la part d'échange entre la valeur des titres apportés et celle des actions de la société bénéficiaire, et conformément à la réglementation et aux recommandations comptables en vigueur, les valeurs de marché de ces titres ont été prises en compte.

En rémunération de l'apport, la société ICADE recevra par voie de conséquence 2.248.229 actions nouvelles de la société ICADE PROMOTION LOGEMENT, d'une valeur nominale de 4 €.

1.5 Charges et conditions de l'apport

Le présent apport est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit.

Le présent apport est soumis aux dispositions de l'article 210-0 A et suivants du Code Général des Impôts et est placé sous le régime de faveur des fusions.

L'apport des titres ICADE PROMOTION et l'augmentation de capital de la société ICADE PROMOTION LOGEMENT qui en résultera ne deviendront définitifs qu'à compter de leur approbation par l'associé unique de la société ICADE PROMOTION LOGEMENT.

II. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Ma mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de mon rapport ; il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de mon rapport et la date de la décision de l'associé unique de la société ICADE PROMOTION LOGEMENT appelé à se prononcer sur l'opération.

Compte tenu des textes en vigueur, ma mission ne comporte pas par ailleurs l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1 Diligences effectuées

En exécution de la mission qui m'a été confiée, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Je me suis entretenu avec les représentants et les conseils des sociétés concernées par l'opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées.

J'ai ainsi procédé à l'analyse de la documentation disponible me permettant de formuler une opinion sur la valeur de l'apport :

- Le contrat d'apport signé en date du 17 septembre 2012 ;
- Les comptes annuels, arrêtés au 31 décembre 2011, de la société dont les titres sont apportés ;
- Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2011 de la société dont les titres sont apportés ;
- La situation intermédiaire au 30 juin 2012, non auditée, établie par la société dont les titres sont apportés ;
- Le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2011 de la société apporteuse ;
- Les éléments de valorisation des activités de Promotion concernées par l'apport et notamment le plan moyen terme d'ICADE à horizon 2012 - 2016 ;
- Le rapport d'évaluation des activités de Promotion et de Services du Groupe ICADE, établi par le Cabinet COREVISE en date du 30 juin 2012 dans le cadre de sa mission d'assistance à la détermination de l'ANR du Groupe ICADE.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimées nécessaires pour m'assurer de la propriété des titres apportés à la date de mon rapport.

J'ai demandé au Président de la société ICADE de me confirmer l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elles ne constituent par voie de conséquence ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.

2.2 Appréciation de la valeur de l'apport

Conformément au règlement CRC n° 2004-01, les sociétés concernées par la présente opération étant toutes incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe ICADE, soit sous contrôle commun, l'apport est effectué à la valeur nette comptable des titres apportés dans les livres de la société apporteuse, soit 12.357.453,46 €.

Cette valeur nette comptable est inférieure à la valeur de marché résultant des travaux de détermination de l'actif net réévalué du Groupe, actualisé au 30 juin 2012.

Cette valeur de marché a été déterminée sur la base du plan moyen terme 2012 – 2016 d'ICADE, actualisé au 30 juin 2012, élaboré par le management opérationnel des activités de Promotion du Groupe ICADE et validé par la Direction Générale.

Je me suis fait confirmer par la direction du Groupe qu'aucun événement susceptible de remettre en cause la baisse de cette valorisation n'est intervenu depuis le 30 juin 2012.

Au terme de mes travaux, je n'ai pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause dans le cadre de la présente opération, la valeur nette comptable d'apport au regard de l'objectif de ma mission.

III. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à 12.357.453,46 € n'est pas surévaluée et est, en conséquence, au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majoré de la prime d'apport.

Fait à Paris, le 17 septembre 2012.

Le Commissaire aux Apports,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Luc MOREAU