



1011030901

DATE DEPOT : 2010-12-10

NUMERO DE DEPOT : 110309

N° GESTION : 2010B18025

N° SIREN : 524635307

DENOMINATION : SDO Immo

ADRESSE : 50 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS

DATE D'ACTE : 2010/11/23

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

RK 23/11/10

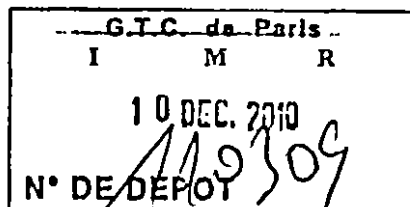
CLAUDE CAZES

PHILIPPE CHENAL

100 rue de Courcelles
75017 Paris

43 rue Taitbout
75009 Paris

10131804



SAS SDO IMMO

50 Avenue des Champs Elysées

75008 PARIS

524.635.307 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS



Rapport des commissaires aux apports

A Monsieur l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 30 septembre 2010, et suivant l'article 223-9 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports en nature de la société SDO S.A., dont le siège est à Domloup (35410) ZA du Gifard, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro B 619 200 678, devant être faite dans le cadre de l'augmentation de capital de la société SDO IMMO SAS au capital de 1.000 euros, dont le siège est 50 avenue des Champs Elysées 75 008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 524 635 307.

L'apport projeté a été arrêté dans un traité. 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 estimées nécessaires au regard des 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 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 parts sociales à émettre, et d'autre part à apprécier les éventuels avantages stipulés.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Notre rapport de présentera suivant le plan suivant :

I- Présentation de l'opération projetée

II- Description, évaluation et rémunération des apports

III- Vérifications effectuées

IV- Appréciation de la valeur des apports

V- Conclusion.

I - Présentation de l'opération

1.1. Sociétés concernées

- La Société SDO, Société anonyme au capital de 369 000 € dont le siège est à DOMLOUP (35410) ZA du GIFRARD, immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro B 619 200 678 a pour objet le négoce des produits audiovisuels et vidéo.
- La société SDO IMMO, Société par actions simplifiée au capital de 1000 € dont le siège est à PARIS (75008) 50 avenue des Champs Elysées, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 524 635 307, a pour objet notamment la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'installation et l'exploitation par tous moyens de tous immeubles et propriétés, la gestion de son patrimoine mobilier et immobilier et toutes activités connexes à cet objet.

1.2. Liens entre les sociétés

Liens en capital :

La société SDO détient à la date de signature de ce projet de traité 100 actions de la société SDO IMMO, soit 100 % du capital social de cette dernière.

Dirigeants communs :

Monsieur Pascal de Jenlis, Président de la société SDO IMMO est Président Directeur Général de la société SDO.

1.3. Contexte et but de l'opération :

La société SDO envisage de gérer son patrimoine immobilier au travers d'une SAS créée à cet effet, la société SDO IMMO. Elle se propose donc de souscrire à une augmentation de capital de la société SDO IMMO par apport en nature de ses 5 sites logistiques situés respectivement dans les communes de Domloup (35410), Ville en Vermois (54210), Moulit (14370), Toulouse (31000) et Avignon (84000) et dont la valeur est détaillée ci après.

1.4. Conditions Suspensives

Les apports ainsi que les modalités de leur rémunération ne deviendront définitifs qu'au jour de leur vérification et approbation par les assemblées générales extraordinaires ;

En cas d'existence d'un droit de préemption, la réalisation définitive de l'apport sera subordonnée à la purge de ce droit et à l'obtention des certificats d'urbanisme.

II - Description évaluation et rémunération des apports

2.1. Description des apports

A. Site de DOMLOUP

Le site se compose de deux terrains, séparés par la rue Gifard :

- Le premier terrain d'une superficie de 12 815 m² se compose d'une surface bâtie de 6 262 m² et d'une surface non bâtie principalement bitumée, en bon état, à usage de circulation, de parkings, d'aires de manœuvre et d'espaces verts entretenus.

Sur ce terrain, les constructions ont été édifiées à des dates différentes. Celles-ci sont en bon état. Un système de vidéo surveillance sécurise l'espace. Les entrepôts sont séparés par des portes sécurisées coupe feu. Les bureaux sont séparés par des murs porteurs ou par des cloisons mobiles.

Le bâtiment construit en 1997 est composé de trois parties :

- un espace rectangulaire d'une quarantaine de bureaux ainsi qu'un espace détente, une salle de réunion, des sanitaires et vestiaires ;
- un espace de stockage des marchandises ;
- un espace sécurisé par un grillage destiné aux représentants et commerciaux

Au-dessus de ces bureaux une mezzanine donne sur l'entrepôt de stockage et comprend une grande salle de réunion, un espace d'archivage, les bureaux des commerciaux et le local syndical.

Le bâtiment datant de 2005 est un entrepôt de stockage et comprend un bureau.

Le bâtiment construit en 2010 est un entrepôt de stockage. Une mezzanine a été édifiée dans la continuité de celle du premier bâtiment et regroupe des sanitaires, une cafétéria et un espace encore aménageable.

- Le second terrain d'une superficie de 2 904 m² entièrement clôturé a été aménagé en parking pouvant contenir jusqu'à 68 véhicules. Le bitume et l'espace vert qui le couvrent sont en bon état et entretenus. Il ne comprend aucune construction.

B. Site de MOULT

Le site d'une superficie globale de 6001 m², entièrement clos, et correctement entretenu par un jardinier paysagiste et protégés par alarmes et caméras Sécouritas, se compose :

- d'un entrepôt d'origine sur lequel 3 agrandissements ont été réalisés et comportant une zone de stockage, des bureaux pour l'administration sur sol ou en

mezzanine, une salle de réunion, un réfectoire et un parking pouvant comporter jusqu'à 30 voitures

- d'un entrepôt de construction récente (2007) sur un terrain situé de l'autre côté de la rue constitué essentiellement d'une zone de stockage et d'un pôle de chargement.

C. Site de TOULOUSE

Ce site, bâti sur un terrain cadastré à 6 849 m², est composé d'un bâtiment sur deux niveaux d'une surface de 2064,35 m² dont 345 m² de bureaux.

Les surfaces de bureaux ont été comparées aux plans fournis sur place et contrôlés de visu.

La construction date de 1993 (sauf l'extension des parkings couverts réalisée en 2007) et bénéficie d'un bon entretien général.

Le Bâtiment est très sécurisé et dispose d'un système de vidéo surveillance, d'une sécurité anti-bélier sur une des portes et de trois quais de déchargement.;

Les bureaux sont en bon état et comprennent une salle de réunion de 40 m².

L'entrepôt en mezzanine n'est pas aménagé et sert de débarras.

D. Site d'AVIGNON

Ce site d'une surface cadastrée de 4 495 m² comprend des constructions sur 2 niveaux d'une surface de 2 220 m² dont 518 m² de bureaux.

Le bâtiment est très sécurisé et en bon état général, un quai de déchargement vient d'être construit, renforçant la destination des locaux d'activité.

E. Site de VILLE EN VERMOIS

Nous n'avons pas procédé à la visite sur place de ce site à usage de locaux d'activités et comprenant des bureaux d'accompagnement.

Ses caractéristiques principales sont :

- un terrain cadastré de 10.530 m² ;
- un bâtiment principal et un bâtiment de stockage sur un niveau

Les locaux d'activité représentent une surface de 1.981 m², les bureaux du rez de chaussée une surface de 500 m² et ceux du 1er étage une surface de 200m², soit un total de 2.681 m².

2.2. Evaluation des apports

Les apports seront effectués à leur valeur réelle, s'agissant d'actifs immobiliers isolés.

Celle-ci se décompose ainsi :

- DOMLOUP	2 161 000 euros
- VILLE EN VERMOIS	820 000 euros
- MOULT	1 189 000 euros
- TOULOUSE	1 067 000 euros
- AVIGNON	835 000 euros

Soit un total de 6 072 000 euros

2.3. Rémunération des apports

En contrepartie des apports ci-dessus énumérés d'un montant global de 6 072 000 euros, l'apporteur recevra 607.200 actions de 10 euros de valeur nominale émises à titre d'augmentation de capital du bénéficiaire.

III - Vérifications effectuées

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimée nécessaires au regard des normes de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes pour :

- vérifier le contrôle de la propriété des actifs apportés
- contrôler la valeur individuelle attribuée aux apports et apprécier leur valeur globale (notamment par l'examen des rapports d'expertise)
- contrôler la réalité des apports
- apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés
- nous assurer, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Notre mission a pour objectif d'éclairer les actionnaires de la société SDO IMMO. Elle ne saurait être assimilée à une mission de due diligence, effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne pourrait être utilisé dans ce contexte.

Plus particulièrement, dans le cadre de nos diligences, nous avons effectué les vérifications suivantes :

- entretiens avec les dirigeants de la société SDO et les différents conseils en charge de l'opération afin d'appréhender l'opération envisagée ainsi que le contexte économique et juridique dans lequel elle se situe.

- Analyse de l'évaluation de l'expert immobilier réalisée sur les ensembles immobiliers apportés ainsi qu'à celle effectuée sur le seul site de Ville en Vermois.
- Visite des biens immobiliers transmis et contrôle de la réalité des surfaces servant de base à l'évaluation immobilière et des installations et agencements apportés, hormis le site de Ville en Vermois, compte tenu d'un rapport d'expertise immobilière complet effectué récemment le 16 mars 2007.
- Vérification de la réalité des apports à l'appui des actes de propriété et des diverses factures de travaux et d'aménagement entrepris depuis l'origine de ces acquisitions.
- Rapprochement des valeurs retenues aux valeurs estimées à partir de plusieurs méthodes d'évaluation
- Contrôle de la propriété juridique des apports et de l'origine de propriété
- Obtention d'une lettre d'affirmation confirmant les déclarations qui nous ont été faites dans le cadre de notre mission.

IV- Appréciation de la valeur des apports

4.1. Commentaires sur la méthode d'évaluation

La valeur des apports retenue est la valeur vénale des biens loués à leur valeur locative de marché par capitalisation du revenu.

La méthode par comparaison directe, consistant à affecter aux différents types de surface un prix au m² obtenu par comparaison avec des transactions sur des locaux identiques ou comparables, n'a été utilisée qu'à titre de recoupement.

Il ressort de nos travaux que cette méthode d'évaluation, dans son principe, est adaptée et pertinente compte tenu de la nature des actifs apportés.

4.2. Comparaison avec d'autres méthodes écartées

Nous avons par ailleurs appliqué la méthode des flux futurs actualisés pour déterminer la valeur des actifs immobiliers apportés.

Les valeurs obtenues par la mise en œuvre de ces différentes méthodes sont au moins égales à la valeur retenue pour les apports.

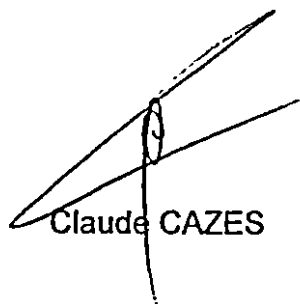
V Conclusion

En conclusion de nos travaux et suivant les constats précédemment relevés, nous estimons que la valeur globale s'élevant à 6.072.000 euros, des ensembles immobiliers faisant objet de l'apport, n'est pas surévaluée et que, par conséquence, l'actif apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports.

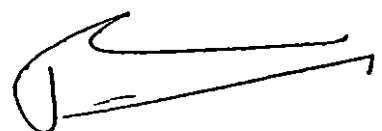
Nous n'avons pas relevé d'avantages particuliers.

Fait à Paris, le 23 Novembre 2010

Le Collège des commissaires aux apports



Claude CAZES



Philippe CHENAL