Jean LEBIT

18, avenue du 8 mai 1945
95200 SARCELLES

- 9 NOV. 2007

94 B 503
JS 344

APPORTS EFFECTUES A LA SOCIETE

COMPAGNIE D'IMMOBILIER

87, COURS PIERRE PUGET

13006 – MARSEILLE

PAR LA SOCIETE

ONSITE

6, RUE BEAUBOURG

75004 – PARIS

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION

SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR

LA SOCIETE ONSITE

A LA SOCIETE COMPAGNIE D'IMMOBILIER

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

JL

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR LA SOCIETE ONSITE A LA SOCIETE COMPAGNIE D'IMMOBILIER

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Marseille en date du 6 août 2007 dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la société ONSITE par la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER, je vous présente mon rapport prévu par l'article L. 236-10 du Code de commerce.

La valeur de l'actif net apporté a été arrêtée dans le projet de traité de fusion signé par les sociétés en date du 4 octobre 2007. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes 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 au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER augmentée de la prime de fusion.

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

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

3. Conclusion

JL

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion, peuvent se résumer comme suit :

1.1 Nature et objectif de l'opération projetée

La présente opération s'inscrit dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la société ONSITE par la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER, qui permettra de générer des synergies commerciales et de réaliser des économies de coûts administratifs.

1.2 Présentation des sociétés participant à l'opération projetée

1.2.1. Société absorbée

La société ONSITE est une société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros composée de 500 parts sociales de 20 euros entièrement libérées.

Son objet social comporte essentiellement le conseil, l'assistance, l'expertise, l'audit et les transactions dans le domaine de l'immobilier et de l'aménagement urbain.

1.2.2. Société bénéficiaire

La société COMPAGNIE D'IMMOBILIER est une société anonyme au capital de 40 000 euros composée de 500 actions de 80 euros entièrement libérées.

La société exerce une activité de cabinet de gestion immobilière.

1.3 Liens entre les sociétés participant à l'opération

Il n'existe aucun lien capitalistique entre les deux sociétés.

1.4 Contexte juridique et fiscal

La société bénéficiaire COMPAGNIE D'IMMOBILIER aura la pleine propriété et la jouissance des biens et droits apportés à compter de la date de réalisation définitive de l'opération.

Elle sera soumise au droit fixe en matière de droits d'enregistrement conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

En matière d'impôt sur les sociétés, la fusion est soumise au régime de faveur résultant des dispositions de l'article 210 A du Code Général des Impôts.

JL

Conformément au projet de traité de fusion, la réalisation définitive de l'opération est soumise à l'approbation de cette opération par les assemblées générales extraordinaires des sociétés COMPAGNIE D'IMMOBILIER et ONSITE.

A défaut de la réalisation de ces conditions au plus tard le 31 décembre 2007, le présent traité sera considéré comme caduque.

Les autres charges et conditions figurant au projet de contrat d'apport n'appellent pas de commentaire particulier de ma part.

1.5 Description et évaluation des apports

Selon le traité de fusion, l'actif net apporté par la société absorbée s'élèverait à un montant total de 1 177 215 euros se décomposant comme suit :

TOTAL DES ACTIFS APPORTES :	1 932 295 Euros
TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE :	755 080 Euros
TOTAL DE L'ACTIF NET APPORTE :	**1 177 215 Euros**

La société ONSITE fait apport de tous les éléments d'actif et de passif, droits, valeurs et obligations, sans exception ni réserve de la société absorbante, y compris les éléments actifs et passifs résultant des opérations faites depuis la date choisie pour établir les conditions de l'opération jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion.

L'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la société absorbée devant être intégralement dévolu à la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération.

La composition des apports de la société ONSITE au 31 décembre 2006 est détaillée dans le tableau suivant :

JL

en euros	Net	Amort-Prov°	Brut
Immobilisations incorporelles	958 340		958 340
Immobilisations corporelles	32 627	11 126	43 753
Immobilisations financières	14 307		14 307
Actif circulant	912 458		912 458
Comptes de régularisation (CCA)	14 564		14 564
TOTAL DE L'ACTIF	**1 932 295**	**11 126**	**1 943 421**

Emprunts et Dettes auprès des établissements de crédit	27 646
Emprunts et Dettes financières	299 450
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	178 808
Dettes fiscales et sociales	168 527
Autres dettes	80 648
TOTAL DU PASSIF	**755 080**
TOTAL DE L'ACTIF NET APPORTE	**1 177 215**

Description de la méthode retenue pour l'évaluation des titres des sociétés absorbée et absorbante

Selon l'annexe du projet de traité de fusion et conformément aux pratiques usuelles pour ce type d'opération, l'évaluation des sociétés COMPAGNIE D'IMMOBILIER et ONSITE a été déterminée selon leur valeur réelle.

1.6 Rémunération des apports

En rémunération de l'apport de l'actif net évalué à un montant global de 1 177 215 euros, la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER procèdera à une augmentation de capital social de 40 000 euros pour le porter de 40 000 euros à 80 000 euros par création de 500 actions nouvelles d'un montant de 80 euros chacune. Ces actions nouvelles seront attribuées aux associés de la société ONSITE, à raison de 1 action COMPAGNIE D'IMMOBILIER pour 1 part de ONSITE.

Cette fusion-absorption entraînera la constatation, chez la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER, d'une prime de fusion d'un montant de 1 137 215 euros, égale à la différence entre l'actif net apporté par la société ONSITE, soit 1 177 215 euros, et le montant de l'augmentation de capital de la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER, soit 40 000 euros.

JL

Les actions nouvelles seront, dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital, entièrement assimilées aux actions anciennes : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Leurs droits aux dividendes s'exerceront pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à cette date de réalisation.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Vérifications effectuées

En exécution de la mission qui m'a été confiée et conformément aux dispositions des articles L. 236-10 et suivants du Code de commerce, j'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes afin de :

- ✓ contrôler la réalité des apports;
- ✓ vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause les valeurs des apports.

Ma mission prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés.

Cette mission est ponctuelle et prendra fin avec le dépôt de mon rapport, il ne m'appartient donc pas d'assurer un suivi des évènements postérieurs survenus éventuellement entre la date de mon rapport et la date des assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Ainsi, ont notamment été réalisés les travaux suivants :

- Je me suis entretenu avec le management et le conseil de la société ONSITE, tant pour appréhender le contexte de l'opération projetée que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;

- J'ai effectué une revue du projet du traité de fusion et pris connaissance de divers documents juridiques des sociétés parties prenantes à l'opération (K Bis, statuts, procès-verbaux et projets de procès-verbaux récents des organes dirigeants et des assemblées générales, ...) ;

- J'ai analysé les bilans comptables au 31 décembre 2006 et au 30 juin 2006 de la société ONSITE ;

- Je me suis assuré de la cohérence de l'évaluation des titres de la société ONSITE ;

- Par ailleurs, je me suis assuré qu'il n'y avait pas d'évènement intervenu pendant la période intercalaire susceptible de remettre en cause cette valeur d'apport ;

- J'ai obtenu les rapports du commissaire aux comptes de la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER .

JL

2.2. Appréciation de la valeur des apports

L'opération soumise à votre approbation s'inscrit dans le cadre du rapprochement des deux sociétés ONSITE et COMPAGNIE D'IMMOBILIER opérant dans le même secteur d'activité, la gestion et le conseil immobilier.

Les deux sociétés ont de fortes complémentarités qui leur permettront de développer une synergie commerciale et de réaliser des économies de coûts.

S'agissant d'une opération de fusion de deux sociétés sans aucun lien capitalistique, je n'ai pas d'observation à formuler sur la méthode d'évaluation retenue.

L'analyse des apports doit s'apprécier à un double niveau :

Valeur individuelle des apports :

La valeur des apports retenue pour cette opération est la valeur réelle. Les comptes servant de base à cette fusion sont relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006.

La valeur des apports a été, pour l'essentiel, déterminée sur la base des valeurs nettes comptables au décembre 2006.

Concernant le fonds de commerce, l'estimation résulte d'une valeur de convenance adossée à une approche multi-critères de la valeur globale.

Lors de mes travaux, je n'ai pas non plus relevé d'éléments susceptibles de remettre en cause de façon significative les valeurs individuelles retenues.

Par conséquent, je n'ai pas relevé d'élément de nature à affecter de manière significative la valeur des apports proposée.

Valeur globale des apports :

S'agissant de la valeur prise dans son ensemble, j'ai fondé mon opinion sur la valeur d'entreprise décrite en annexe basée sur une moyenne des 3 dernières années des agrégats suivants : chiffre d'affaires, résultat d'exploitation, résultat net et capitaux propres.

Ces critères ont été affectés d'un multiple et pondérés d'un coefficient.

Par conséquent, les travaux mis en œuvre n'ont pas révélé d'élément susceptible de ramener la valeur globale des apports à un montant inférieur à leur valeur nette comptable.

Il n'est pas fait mention d'avantage particulier dans le projet de traité de fusion et je n'en ai pas relevé lors de mes travaux.

JL

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 1 177 215 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société COMPAGNIE D'IMMOBILIER, augmentée de la prime de fusion.

Fait à Sarcelles,
Le 23 octobre 2007

Jean LEBIT

Membre de la CRCC de Versailles

Le Commissaire à la fusion