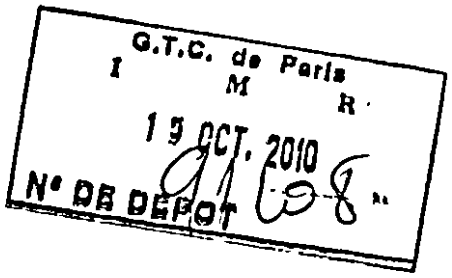


1009120801

DATE DEPOT :	2010-10-15
NUMERO DE DEPOT :	91208
N° GESTION :	2010B20960
N° SIREN :	418507596
DENOMINATION :	PASCAL
ADRESSE :	91-93 boulevard Pasteur 75015 PARIS
DATE D'ACTE :	2010/09/30
TYPE D'ACTE :	TRAITE
NATURE D'ACTE :	PROJET DE FUSION

TA 30/9/10

10B2045



PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION

DE LA SOCIETE PASCAL PAR LA SOCIETE VICTOR HUGO

NH

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La société Pascal**

  société par actions simplifiée au capital de 770.000 Euros, dont le siège social est 91-93 bd Pasteur 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 418 507 596,

  (ci-après désignée "**Pascal**" ou "**l'Absorbante**")

  représentée par Monsieur Nicholas Holford, Directeur Général,

D'UNE PART,

ET :

- **La société Victor Hugo**

  société par actions simplifiée au capital de 1.867.500 Euros, dont le siège social est 170 place Henri Régnault - c/o Amundi Immobilier, 92043 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 419 400 437,

  (ci-après désignée "**Victor Hugo**" ou "**l'Absorbée**")

  représentée par la société France Topco Sarl agissant au nom et en qualité de Président de Pascal, et ayant pouvoir à l'effet des présentes, elle-même représentée par Monsieur Nicholas Holford, Gérant,

D'AUTRE PART.

NH

IL A ETE EXPOSE, DECLARE ET CONVENU CE QUI SUIT

PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION DE

VICTOR HUGO

PAR

PASCAL

I

CARACTERISTIQUES DES SOCIETES
MOTIFS ET BUTS DE L'OPERATION DE FUSION
COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES MODALITES DE LA FUSION
METHODES D'EVALUATION

1. Présentation des sociétés

1.1 Pascal (Absorbante)

Pascal a été constituée sous la forme de société anonyme pour une durée de 99 ans expirant le 23 avril 2097. Elle a été transformée en société par actions simplifiée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires en date du 30 décembre 2009.

Son capital s'élève à ce jour à 770.000 Euros. Il est divisé en 70.000 actions, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Pascal n'a pas émis de valeurs mobilières ou droits (obligations, valeurs mobilières composées, bons et options, etc...) donnant accès ou non à son capital autres que les actions composant son capital social.

Pascal n'a jamais procédé à une offre au public de titres financiers.

NH

Paseal a pour objet principal :

- La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location ou autrement de biens immobiliers acquis par la Société et de tout titre de société ayant un objet similaire.

- La participation de la société, par tous moyens dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement.

- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension.

Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.2 Victor Hugo (Absorbée)

Victor Hugo a été constituée sous la forme de société anonyme pour une durée de 99 ans expirant le 15 juillet 2097. Elle a été transformée en société par actions simplifiée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires en date du 30 décembre 2009.

Son capital s'élève à ce jour à 1.867.500 Euros. Il est divisé en 122.500 actions entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Victor Hugo n'a pas émis de valeurs mobilières ou droits (obligations, valeurs mobilières composées, bons et options, etc...) donnant accès ou non à son capital autres que les actions composant son capital social.

Victor Hugo n'a jamais procédé à une offre au public de titres financiers.

Victor Hugo a pour objet principal :

- La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location ou autrement de biens immobiliers acquis par la Société et de tout titre de société ayant un objet similaire.

- La participation de la société, par tous moyens dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement.

- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou

indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension.

Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.3 Liens des sociétés entre elles

Pascal détenant à la date des présentes la totalité des actions de la société Victor Hugo, et s'engageant à les détenir jusqu'à la réalisation de la fusion, la présente opération constitue une fusion-renonciation intégrale.

En conséquence, il n'y aura lieu ni à augmentation de capital de Pascal, ni à échange des actions de Victor Hugo contre des actions de Pascal conformément aux dispositions de l'article L 236-3 du Code de Commerce, ni corrélativement à la détermination d'un rapport d'échange entre les actions de Victor Hugo d'une part, et les actions de Pascal d'autre part.

En outre, Pascal a comme Président, Monsieur Bernard Baret et comme Directeur Général, Monsieur Nicholas Holford ; et Victor Hugo a comme Président, la société France Topco Sarl, dont les Gérants sont, entre autres, Messieurs Baret et Holford.

2. Motifs et buts de l'opération

Cette fusion s'inscrit dans le cadre d'une restructuration interne ayant pour objectif de simplifier et rationaliser les opérations relatives à la détention, la gestion et le financement des immeubles qui sont actuellement et pour des raisons historiques détenus par deux entités juridiques distinctes alors qu'ils forment, s'agissant de leur existence matériel et sur le plan locatif, une seule unité.

En conséquence, Pascal et Victor Hugo ont arrêté le principe de la fusion par voie d'absorption de Victor Hugo par Pascal (ci-après désignée la "Fusion").

3. Comptes des sociétés intéressées retenus pour établir les conditions de la fusion

Les conditions de la Fusion ont été établies sur la base de comptes des deux sociétés arrêtés au 31 décembre 2009. Ces comptes figurent en Annexe n°1 aux présentes.

Les comptes de Pascal au 31 décembre 2009 ont approuvés par l'associé unique le 29 juin 2010.

Les comptes de Victor Hugo au 31 décembre 2009 ont été approuvés par les associés le 29 juin 2010.

Les états comptables arrêtés au 30 juin 2010 par les deux sociétés seront mis à la disposition des associés de Pascal et Victor Hugo conformément à l'article R 236-3 du Code de Commerce.

NH

4. Méthodes d'évaluation

S'agissant d'une opération de restructuration interne, conformément aux dispositions du Règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, les parties sont convenues de retenir comme valeur d'apport des éléments d'actif apportés et des éléments de passif pris en charge, leur valeur comptable au 31 décembre 2009.

Sur cette base, la valeur nette comptable du patrimoine apporté par Victor Hugo ressort à 2.025.118 Euros, ainsi qu'il résulte des désignations et évaluations des éléments d'actif et de passif apportés figurant ci-après et en tenant compte (i) de la distribution de l'acompte sur dividende et (ii) de la distribution de dividendes complémentaire visées au paragraphe I-5 ci-dessous.

5. Distribution d'un acompte sur dividendes

En date du 18 décembre 2009, le Conseil d'Administration de Victor Hugo a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes d'une somme totale de 1.041.250 €, soit 8,50 € par action.

En date du 29 juin 2010, les associés ont décidé la distribution d'un dividende complémentaire d'un montant total de 1.935.500 €, soit 15,80 € par action.

NH

II

APPORT FUSION

DE

VICTOR HUGO

A

PASCAL

ARTICLE I - CONSISTANCE DE L'APPORT

Victor Hugo fait apport à Pascal, à titre de fusion, ce qui est accepté par Monsieur Bernard Baret, ès-qualités, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, de l'intégralité des éléments actifs et passifs composant son patrimoine, étant précisé :

- que, sous réserve de la prise en compte des opérations mentionnées au paragraphe 5 de l'exposé ci-dessus, les actifs apportés à Pascal et les passifs pris en charge par elle décrits et énumérés ci-après, étaient compris dans le patrimoine de Victor Hugo à la date du 31 décembre 2009, date retenue pour l'établissement des conditions de la Fusion, et qu'ils ont pu évoluer depuis ;

- que la Fusion prendra effet rétroactivement au 1er janvier 2010 et que, corrélativement, les résultats de toutes les opérations actives et passives, effectuées par Victor Hugo à compter du 1er janvier 2010 jusqu'à la date de réalisation définitive de la Fusion, seront exclusivement au profit ou à la charge de Pascal et considérées comme accomplies par Pascal, d'un point de vue comptable, depuis la même date ;

- que l'énumération qui va suivre est par principe non limitative, la Fusion constituant une transmission universelle des éléments actifs et passifs composant le patrimoine de Victor Hugo ;

- que, du seul fait de la réalisation de la Fusion, et de la transmission universelle du patrimoine de Victor Hugo qui en résultera, l'ensemble des actifs et passifs seront transférés à Pascal dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive de la Fusion.

En outre, l'apport-fusion de Victor Hugo est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions et moyennant les attributions stipulées ci-après.

NH

ARTICLE 2 : DESIGNATION ET EVALUATION DES ELEMENTS D'ACTIF APPORTES PAR VICTOR HUGO

L'apport-fusion de Victor Hugo comprend l'ensemble des éléments d'actif de cette société, savoir, selon la valeur nette comptable figurant au bilan de Victor Hugo arrêté au 31 décembre 2009 tel que présenté à l'Annexe n°1 ci-après, étant précisé que la valeur brute de chaque élément d'actif comme le montant des amortissements et des provisions figurant audit bilan seront repris au bilan de Pascal conformément aux obligations fiscales fixées par l'article 210-A-3 du Code Général des Impôts précisées par l'instruction du 30 décembre 2005 (BOI 4 I-1-05), paragraphes 13 et 14.

A - ACTIF IMMOBILISE

1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles apportées par Victor Hugo sont :

- Le fonds de commerce de Victor Hugo, ledit fonds comprenant notamment :

  - la clientèle qui y est attachée, ainsi que le droit de se dire successeur de la société apporteuse ;
  - le nom, la dénomination Victor Hugo ;
  - le bénéfice et la charge de tous contrats, accords, traités et marchés conclus par Victor Hugo avec les tiers, les clients, les fournisseurs ;
  - les archives, logiciels, dossiers, registres, fichiers, pièces de comptabilité, livres, études et documents quelconques ;
  - le bénéfice de toutes les autorisations d'exploitation et autres permissions administratives ; les études et marchés en cours ;

Lesdites immobilisations incorporelles sont apportées pour une valeur globale de **Mémoire**

2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles apportées par Victor Hugo sont :

- Un immeuble/ à usage de bureau situé 1 rue Edouard Belin, 92566 Rueil Malmaison pour une valeur de 16.447.565 Euros :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Aux terrains à concurrence de	2.728.837 €	0 €	2.728.837 €
Les constructions apportées pour	24.559.536 €	10.840.808 €	13.718.728 €

Lesdites immobilisations corporelles sont apportées pour une valeur globale de **16.447.565 €**

NH

B - ACTIF CIRCULANT

Les éléments d'actif circulant apportés par Victor Hugo sont :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Les créances clients et comptes rattachés	401.754 €	989 €	400.765 €
Les autres créances	855.702 €	0 €	855.702 €
Les valeurs mobilières de placement	1.582.977 €	0 €	1.582.977 €
Les disponibilités	2.677.078 €	0 €	2.677.078 €

Lesdits éléments d'actif circulant sont apportés pour une valeur globale de **5.516.524 €**

C - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

Les comptes de régularisation (charges constatées d'avance) sont apportés pour	6.194 €

LE MONTANT TOTAL DES ACTIFS COMPRIS DANS L'APPORT EST DONC APPORTE POUR LA SOMME DE **21.970.284 €**

ARTICLE 3 - PRISE EN CHARGE DU PASSIF DE VICTOR HUGO

L'apport-fusion de Victor Hugo est consenti et accepté moyennant prise en charge par Pascal, en l'acquit de la société absorbée, de l'ensemble des éléments passifs de cette société, à savoir, conformément à son bilan arrêté au 31 décembre 2009 :

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour	15.610.766 €
Les emprunts et dettes financières diverses pour	995.938 €
Les dettes fournisseurs et comptes rattachés pour	23.023 €
Les dettes fiscales et sociales pour	49.704 €
Les autres dettes pour	1.330.233 €

LE MONTANT TOTAL DU PASSIF COMPRIS DANS L'APPORT EST DONC PRIS EN CHARGE POUR LA SOMME DE **18.009.665 €**

NA

ARTICLE 4 : DETERMINATION DE L'ACTIF NET APPORTE PAR VICTOR HUGO A TITRE DE FUSION

Des désignations et évaluations ci-dessus, il résulte que :

- les éléments d'actif sont apportés par Victor Hugo pour une valeur de 21.970.284 €
- le passif pris en charge par Pascal s'élève à 18.009.665 €

L'ACTIF NET DE VICTOR HUGO S'ELEVE DONC A 3.960.618 €

De cet actif net, il convient de retrancher le montant du dividende versé en 2010 conformément au paragraphe I-5 ci-dessus, qui s'élève à 1.935.500 Euros

L'ACTIF NET APPORTE DE VICTOR HUGO S'ELEVE DONC A 2.025.118 €

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Indépendamment de l'actif et du passif ci-dessus désignés, Pascal bénéficiera, le cas échéant, des engagements reçus par Victor Hugo visés dans les comptes de Victor Hugo au 31 décembre 2009 et sera substituée à Victor Hugo dans la charge des engagements donnés par cette dernière, visés dans lesdits comptes.

ARTICLE 6 - PROPRIETE ET JOUISSANCE DE L'APPORT-FUSION DE VICTOR HUGO

Pascal sera propriétaire et entrera en possession des biens et droits apportés par Victor Hugo dès le jour où la présente convention deviendra définitive par la réalisation des conditions prévues sous l'article 12 ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L 236-3 du Code de Commerce, Pascal accepte, dès la date des présentes, de prendre, au jour où la remise de ces biens et droits lui sera faite, les éléments actifs et passifs composant le patrimoine de Victor Hugo tels qu'ils existeront alors.

Jusqu'au jour où la Fusion sera devenue définitive, Victor Hugo s'oblige à gérer les biens et droits apportés avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, à ne prendre aucun engagement important ou pouvant affecter la propriété ou la libre disposition de ces éléments d'actifs, le tout sans l'accord préalable de Pascal.

NH

ARTICLE 7 - ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS APPORTES

1. Biens et droits immobiliers

La désignation des biens immobiliers compris dans l'apport-fusion de Victor Hugo, leur origine de propriété ainsi que les déclarations faites conformément aux prescriptions légales et réglementaires sur la publicité foncière, de même que le cas échéant, l'énonciation des servitudes connues et le dépôt des actes relatifs aux servitudes d'urbanisme concernant les biens immobiliers compris dans l'apport-fusion de Victor Hugo seront établis après réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 12 ci-après, dans un acte complémentaire qui sera dressé par L'Etude Thibierge & Associés, notaire à Paris, en suite du dépôt des présentes et des décisions de l'associé unique de Pascal par leurs signataires au rang de ses minutes.

2. Fonds de commerce

Victor Hugo déclare être propriétaire du fonds de commerce compris dans l'apport-fusion depuis sa constitution pour l'avoir elle-même créé et pour l'avoir ensuite développé.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA FUSION DE VICTOR HUGO PAR PASCAL

Ainsi qu'il est dit à l'article 3 ci-dessus, l'apport à titre de fusion de Victor Hugo à Pascal est fait à charge pour Pascal de payer en l'acquit de Victor Hugo le passif de cette société.

Ce passif sera supporté par Pascal, laquelle sera débitrice de ces dettes au lieu et place de Victor Hugo sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L 236-14 du Code de Commerce, les créanciers de Pascal et de Victor Hugo dont la créance sera antérieure à la publication du présent projet de fusion pourront faire opposition dans un délai de trente jours à compter de la dernière publication de ce projet.

L'apport à titre de fusion de Victor Hugo est en outre consenti et accepté aux charges et conditions suivantes :

1. Pascal prendra les biens apportés dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive de la Fusion, sans pouvoir exercer aucun recours contre Victor Hugo pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état des constructions, matériels et objets mobiliers, vices de construction apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol, erreur dans la désignation, les confins, les numéros du cadastre et la contenance indiqués, toute différence en plus ou en moins entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société bénéficiaire sans recours contre la société apporteuse.

NH

2. Pascal souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles apportés, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre Victor Hugo sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

   A ce sujet, le représentant de Victor Hugo déclare qu'à sa connaissance, les immeubles apportés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation des lieux, des plans d'urbanisme ou de la loi, et qui seront analysés, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, dans le dépôt du présent projet de fusion au rang des minutes du notaire désigné à l'article 7.1.

   Pascal sera purement et simplement substituée dans tous les droits et obligations de Victor Hugo qui n'entend donner aucune autre garantie que celles possédées par elle-même.

3. Pascal supportera toutes les charges et obligations postérieures à la date de réalisation définitive de la Fusion (impôts, contributions, taxes, etc.) auxquelles les biens ou les activités apportés peuvent ou pourront être assujettis.

4. Pascal sera tenue de continuer jusqu'à leur expiration ou résiliera à ses frais, sans recours contre Victor Hugo, tous les contrats auxquels cette société est partie.

5. Pascal sera subrogée dans le bénéfice de tous droits ainsi que dans le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions, marchés conclus par Victor Hugo, avec toutes administrations et tous tiers, ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations ou permissions administratives qui auraient été consenties à Victor Hugo.

   Pascal sera substituée à Victor Hugo dans tous les droits et obligations de locations de biens immobiliers dont Victor Hugo est titulaire.

6. Pascal aura, après réalisation définitive de la présente convention, tous pouvoirs pour, aux lieu et place de Victor Hugo, intenter ou poursuivre toutes actions judiciaires et procédures arbitrales, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions, procédures et décisions.

7. Pascal sera tenue à l'acquit du passif de Victor Hugo à elle apporté dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, et généralement, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunt et de titres de créances pouvant exister, comme Victor Hugo est tenue de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu.

   Elle subira la charge de toutes garanties qui auraient pu être conférées relativement au passif par elle pris en charge.

   Elle sera tenue également, et dans les mêmes conditions, à l'exécution des engagements de cautions et des avals pris par Victor Hugo et bénéficiera de toutes contre-garanties y afférant.

NH

Dans le cas où il se révélerait une différence en plus ou en moins, entre les passifs énoncés ci-dessus et les sommes réclamées par les tiers et reconnues exigibles, Pascal sera tenue d'acquitter ou bénéficiera de tout excédent éventuel, sans revendication possible de part ni d'autre. Il en sera de même en cas d'insuffisance des provisions comprises dans le passif pris en charge.

8. Au cas où des créanciers ou des bailleurs de locaux formeraient opposition à la Fusion, dans les conditions légales et réglementaires, Pascal ferait son affaire, avec l'assistance de Victor Hugo, pour en obtenir mainlevée.

9. Pascal se conformera aux lois, décrets et arrêtés, règlements et usages concernant l'exploitation des biens et activités apportés.

10. Pascal remplira toutes formalités requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des divers éléments d'actif ou droits apportés, tout pouvoir étant donné à cet effet au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes.

Victor Hugo devra, à première réquisition de Pascal, et, jusqu'à la réalisation définitive de la Fusion, concourir à l'établissement de tous actes complémentaires, modificatifs, réitératifs ou confirmatifs du présent acte et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires pour faire opérer la transmission régulière des biens et droits apportés, notamment des sûretés et garanties transmises.

NH

ARTICLE 9 - DECLARATIONS CONCERNANT VICTOR HUGO ET SON APPORT

Monsieur Bernard Baret fait, ès-qualités, les déclarations suivantes :

1. En ce qui concerne Victor Hugo

- que Victor Hugo n'est pas et n'a jamais été en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable ou cessation des paiements, ou toute autre procédure assimilée ;

- qu'elle est immatriculée à l'INSEE sous le numéro siret 419 400 437 00044 ;

- qu'elle est à jour, relativement aux biens apportés, du paiement de ses impôts et cotisations sociales ou parafiscales, ainsi que de toutes autres obligations à l'égard de l'administration fiscale et des divers organismes de sécurité sociale ;

- qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible de porter atteinte à sa capacité civile ou à la libre disposition de ses biens.

2. En ce qui concerne l'apport à titre de fusion

- que, dans l'apport-fusion, ne figure aucun immeuble, ni droit immobilier autre que ceux désignés à l'article 2 A 2. ;

- que les biens immobiliers apportés ne sont grevés d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque autre que celles figurant sur l'état recapitulatif figurant à l'Annexe n°2 ;

- que les biens et droits immobiliers apportés ne sont grevés d'aucun bail ni droit d'occupation que :

  - le bail consenti à BNP Paris Assurance;
  - à titre résiduel, diverses locations de place de parking.

- que les éléments et droits incorporels, les biens mobiliers et droits de toute nature apportés ne font l'objet d'aucun nantissement, privilège, saisie de droit, de nature à en restreindre la jouissance ou l'exercice du droit de propriété ainsi que l'atteste l'état des privilèges et nantissements figurant à l'Annexe n°3 ;

- que les apports ne comprennent aucun contrat de crédit-bail mobilier ainsi que l'atteste l'état des privilèges et nantissements figurant à l'Annexe n°3 ;

- que Victor Hugo n'a souscrit aucun engagement hors-bilan autre que ceux décrits à l'Annexe n°1.

III

ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX ET DE REMUNERATION DE L'APPORT - FUSION MONTANT PREVU DU MALI DE FUSION DISSOLUTION DE VICTOR HUGO

ARTICLE 10 - ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX - MONTANT PREVU DU MALI DE FUSION

Conformément à ce qui a été mentionné au paragraphe I-I-3 ci-dessus, Pascal détenant à ce jourla totalité des actions de Victor Hugo et s'engageant à les conserver jusqu'à la réalisation définitive de la Fusion, il ne sera pas établi de rapport d'échange. Il n'y aura donc pas lieu à émission d'actions nouvelles de Pascal, ni à augmentation de son capital en conséquence de l'apport-fusion. Les actions de Victor Hugo seront donc annulées purement et simplement.

Montant prévu mali de fusion

Le montant de l'actif net apporté par Victor Hugo s'élevant à	2.025.118 Euros
et la valeur des titres de Victor Hugo dans les comptes de Pascal s'élevant à	32.520.587 Euros
la différence représente le mali de fusion et s'élève à	30.495.469 Euros

Laquelle somme de 30.495.469 Euros sera inscrite à l'actif du bilan de la société absorbante, à un compte d'immobilisation incorporelle intitulé "Mali de fusion".

ARTICLE 11 - DISSOLUTION DE VICTOR HUGO

Conformément à l'article L 236-3 du Code de Commerce, la réalisation de la Fusion du fait de la levée des conditions suspensives prévues à l'article 12 ci-dessous, entraînera la dissolution sans liquidation de Victor Hugo et la transmission universelle de son patrimoine à Pascal.

NH

CONDITION SUSPENSIVE - REGIME FISCAL DE LA FUSION

ARTICLE 12 - CONDITION DE REALISATION DE LA FUSION

La Fusion ne deviendra définitive que sous réserve, et du seul fait, de la levée de la condition suspensive ci-après :

- approbation de la présente convention et de l'apport-fusion qui y est convenu par l'associé unique de Pascal, et constatation de la réalisation définitive de la Fusion et de la dissolution de Victor Hugo.

Si cette condition n'était pas réalisée le 31 décembre 2010 au plus tard, le présent projet de fusion serait considéré de plein droit comme caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 13 - DECLARATIONS ET OBLIGATIONS FISCALES

Monsieur Bernard Baret, ès-qualités, déclare :

- que les sociétés Pascal et Victor Hugo sont des sociétés de capitaux ayant leur siège social en France et, comme telles, soumises à l'impôt sur les sociétés ;

- en matière d'impôt sur les sociétés, placer l'opération de Fusion sous le régime fiscal de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code général des impôts ;

- en matière de droits d'enregistrement, placer l'opération de Fusion sous le régime spécial prévu à l'article 816 du Code général des impôts.

En conséquence, les options et engagements relatifs à la présente convention s'établissent ainsi qu'il suit :

1. Au regard des droits d'enregistrement

   Le soussigné ès qualités, au nom des sociétés qu'il représente, déclare que la Fusion relève du droit fixe de 500 Euros prévu à l'article 816 du Code général des impôts. La Fusion donnera lieu au paiement du salaire du conservateur, égal à 0,10 % de la valeur vénale des immeubles apportés.

NH

2. Au regard de l'impôt sur les sociétés

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la Fusion prend effet le 1er janvier 2010. En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires, dégagés depuis cette date par Victor Hugo seront englobés dans le résultat imposable de Pascal au titre de l'exercice ouvert le 1er janvier 2010.

Les soussignés, représentants de la société absorbante et de la société absorbée, rappellent que la société absorbante détient la totalité des actions de la société absorbée et que la présente fusion constitue une opération de restructuration interne. Conformément au règlement CNC 2004-01 précité et des règlements suivants, les apports seront transcrits dans les écritures de la société absorbante à leur valeur comptable, tels qu'ils figurent dans les comptes de la société absorbée, arrêtés au 31 décembre 2009.

Les soussignés, ès-qualités, déclarent soumettre la Fusion au régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

La Fusion retenant les valeurs comptables au 31 décembre 2009 comme valeurs d'apports des éléments de l'actif immobilisé de la société absorbée, la société absorbante, conformément aux dispositions des instructions administratives du 11 août 1993 (BOI 4 I-1-93), du 3 août 2000 (BOI 4 I-2-00) et du 30 décembre 2005 (BOI 4 I-1-05), reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de la société absorbée en faisant ressortir distinctement la valeur d'origine des éléments d'actif immobilisé et les amortissements et dépréciations constatés. Elle continuera, en outre, de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la société absorbée.

A l'effet de bénéficier des dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts, Pascal s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

- reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez Victor Hugo et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la Fusion, ainsi que la réserve spéciale où ces sociétés ont porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit ;

- se substituer à Victor Hugo pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière à raison des biens compris dans la Fusion ;

- calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables (et des titres de portefeuille qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A 6. du Code général des impôts) reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de Victor Hugo ;

- réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions et délais fixés au d du 3. de l'article 210 A du Code général des impôts,

NH

les plus-values dégagées par la Fusion sur l'apport des biens amortissables, sans omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de cession la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'expiration de la période de réintégration ;

- reprendre à son bilan les éléments autres que des immobilisations (ou des biens qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210A 6. du Code général des impôts) compris dans l'apport pour la valeur que ces éléments avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de Victor Hugo ou, à défaut, rattacher au résultat de l'exercice de fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de Victor Hugo ;

- l'ensemble des apports étant transcrits sur la base de leur valeur comptable, reprendre à son bilan l'ensemble des écritures comptables de Victor Hugo relatives aux éléments apportés (valeurs d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de Victor Hugo.

Pascal s'engage, en outre, à joindre à sa déclaration de résultat aussi longtemps que nécessaire un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 septies I du Code général des impôts et à l'article 38 quindecies de l'annexe III au même code.

Victor Hugo s'engage également à joindre ledit état de suivi des plus-values en sursis d'imposition à la déclaration de résultats de l'exercice de cessation qui doit être souscrite dans les 60 jours de la publication de la Fusion.

Pascal inscrira aussi longtemps que nécessaire les plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables, et dont l'imposition a été reportée, dans le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts.

3. <u>Au regard de la taxe sur la valeur ajoutée</u>

En application de l'article 257 bis du Code général des impôts, « *les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens* ».

Les livraisons de biens et prestations de services réalisées à l'occasion de la Fusion sont en conséquence dispensées de la taxe sur la valeur ajoutée.

Pascal sera réputée continuer la personne de Victor Hugo notamment à raison des régularisations de taxe sur la valeur ajoutée auxquelles aurai dû procéder Victor Hugo si elle avait continué leur exploitation.

NH

Chacune des sociétés parties à la Fusion déclare que le montant hors taxe des livraisons de biens et des prestations de services réalisées dans le cadre de la Fusion sera porté sur leurs déclarations respectives de chiffre d'affaires CA3, sur la ligne « *autres opérations non imposables* ».

4. Effort de construction

En application de l'article 163 de l'annexe II au Code général des impôts, Pascal prendra à sa charge l'obligation d'investir qui incombe à Victor Hugo à raison des salaires payés par celles-ci depuis le 1er janvier 2010.

5. Taxes diverses

Pascal sera subrogée dans tous les droits et obligations de Victor Hugo en ce qui concerne les dispositions légales relatives à :

- la taxe professionnelle / contribution économique territoriale ;
- la participation des employeurs à la formation professionnelle continue ;
- la taxe d'apprentissage ;
- la participation des salariés aux résultats de l'entreprise ;
- la contribution sociale de solidarité des sociétés.

6. Opérations antérieures

Pascal déclare reprendre le bénéfice et/ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par Victor Hugo et/ou de tous les agréments qui auraient pu lui être accordés à l'occasion d'opérations de fusion, de scission, d'apport partiels d'actif ou de toute opération assimilée, soumises au régime fiscal de faveur des fusions, en matière de droits d'enregistrement et/ou d'impôt sur les sociétés ou soumises à tout autre report ou sursis d'imposition.

ARTICLE 14 - REMISE DE TITRES

Lorsque la présente convention sera devenue définitive, il sera remis à l'Absorbante tous les titres de propriété, actes, documents et autres pièces concernant les biens et droits apportés.

NH

ARTICLE 15 - POUVOIRS - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

1. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi, notamment en vue de faire courir, avant la prise des décisions de l'associé unique appelé à statuer sur la présente convention, le délai accordé aux créanciers et, d'une manière générale, pour remplir toutes formalités légales et faire toutes significations ou notifications qui pourraient être nécessaires.

2. Les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la conséquence directe ou indirecte, seront supportés par l'Absorbante à titre de frais d'augmentation de capital.

3. Pour l'exécution des présentes, les soussignés font ès-qualités élection de domicile aux sièges des sociétés qu'ils représentent.

Fait à Paris
Le 30 septembre 2010
En 7 exemplaires originaux

Paseal

Victor Hugo

Liste des annexes

Annexe n°1 : Comptes des sociétés Pascal et Victor Hugo arrêtés au 31 décembre 2009

Annexe n°2 : Etat récapitulatif des privilèges et hypothèques de Victor Hugo

Annexe n°3 : Etat des privilèges et nantissements des sociétés Pascal et Victor Hugo

Annexe n°1

Comptes des sociétés
Pascal et Victor Hugo arrêtés au 31 décembre 2009

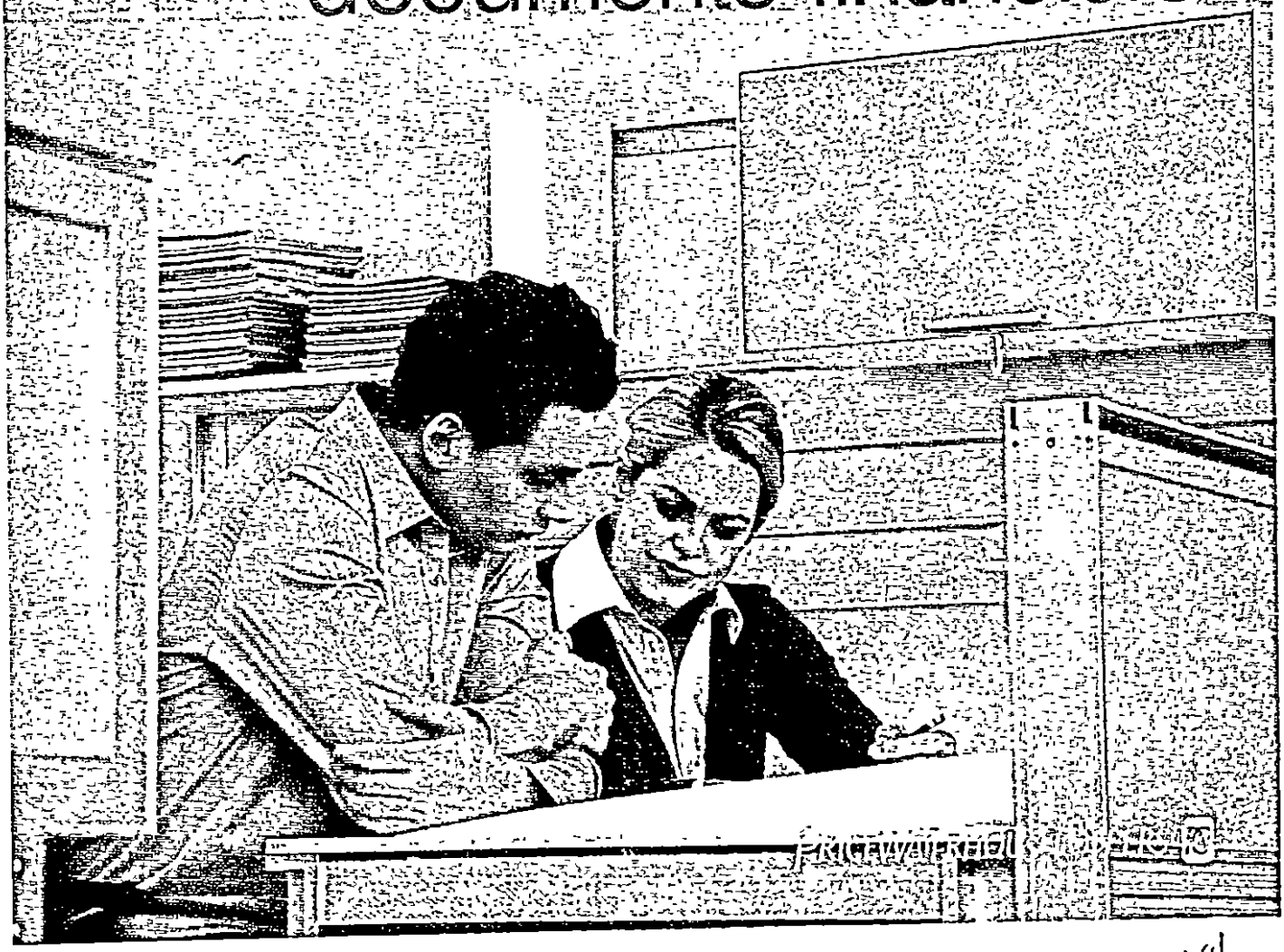
NH

SAS Victor Hugo

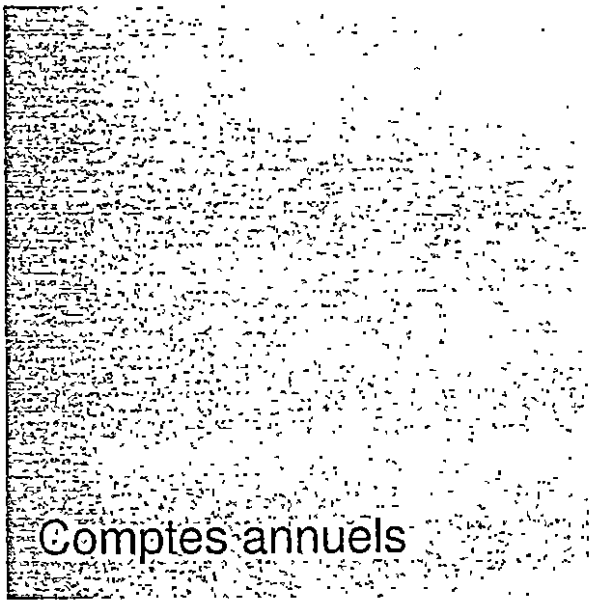
170 place Henri Regnault 92400 COURBEVOIE

Exercice clos le 31 décembre 2009

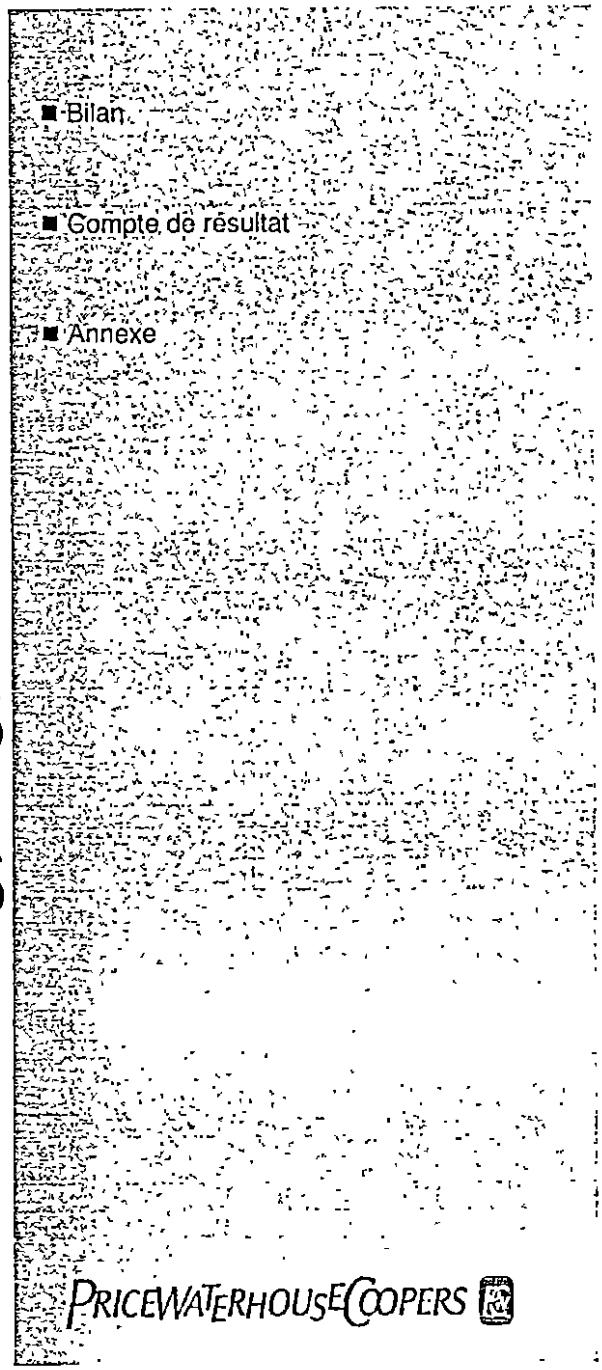
documents financiers



NH



documents financiers



NH



Bilan SAS Victor Hugo

(en euros)

ACTIF	Brut	Amort./ Dépr.	Net 31/12/09	Net 31/12/08
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo. incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 728 837		2 728 837	2 728 837
Constructions	24 559 536	10 840 808	13 718 728	12 402 221
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des particip.				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	27 288 374	10 840 808	16 447 565	15 131 059
Stocks et en-cours				
Matières premières & autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	401 754	989	400 765	320 902
Autres créances	855 702		855 702	780 731
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	1 582 977		1 582 977	3 069 363
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 677 078		2 677 078	667 597
Charges constatées d'avance	6 194		6 194	
ACTIF CIRCULANT	5 523 708	989	5 522 718	4 838 594
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL ACTIF	32 812 082	10 841 797	21 970 284	19 969 653



(en euros)

PASSIF	31/12/09	31/12/08
Capital		
Capital (dont versé : 1 867 500)	1 867 500	1 867 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Résultat		
Report à nouveau	(1 183 246)	(397 589)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	3 276 365	255 592
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	3 960 618	1 725 503
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15 610 766	15 610 766
Emprunts et dettes financières diverses	995 938	1 668 766
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23 023	71 167
Dettes fiscales et sociales	49 704	190 450
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 330 233	702 999
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	18 009 665	18 244 150
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL PASSIF	21 970 284	19 969 653



Compte de résultat SAS Victor Hugo

(en euros)

	2009		2008 *
	France	Exportation	Total	
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	4 748 809		4 748 809	3 857 297
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	4 748 809		4 748 809	3 857 297
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges			6	1
Autres produits			4 748 815	3 857 298
Total des produits d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stocks de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières & autres approvis.)			906 109	468 388
Autres achats et charges externes			323 938	451 535
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales			784 953	1 911 200
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur immobilisations			989	
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations d'exploitation aux provisions				8
Autres charges			2 015 990	2 831 133
Total des charges d'exploitation				
RESULTAT D'EXPLOITATION			2 732 825	1 026 165
Quotes parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations				623 239
Produits financiers des autres val. mobilières & créances de l'actif immobilisé			8 098	383 715
Autres intérêts & produits assimilés				
Reprises sur provisions et dépréciations & transferts de charges				25
Différences positives de change			25 697	89
Produits nets sur cessions de V.M.P.			33 795	1 007 070
Total des produits financiers				
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions			958 512	1 775 920
Intérêts & charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.			958 512	1 775 920
Total des charges financières				
RESULTAT FINANCIER			(924 716)	(768 850)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 808 108	257 315



(en euros)

	2009 *	2008 **
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		130
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 101 459	
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	2 101 459	130
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 852
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles		1 852
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 101 459	(1 722)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	633 203	
TOTAL DES PRODUITS	6 884 071	4 864 498
TOTAL DES CHARGES	3 607 705	4 608 906
BENEFICE OU PERTE	3 276 365	255 592
	* *12 mois*	** *12 mois*



Annexe SAS Victor Hugo

	Note
■ REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice	1
Régles et méthodes comptables	2
Changements de méthode comptable	3
■ COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT	
Etat de l'actif immobilisé	4
Etat des amortissements	5
Etat des provisions	6
Etat des échéances des créances et des dettes	7
Informations et commentaires sur :	
Produits à recevoir	8
Charges à payer	9
Charges et produits constatés d'avance	10
Engagements hors bilan	11
Composition du capital social	12
Variation des capitaux propres	13
Ventilation chiffre d'affaires net	14
■ ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Honoraires du commissaire aux comptes	15
Evénements postérieurs à la clôture	16

NH



1. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, trois évènements significatifs sont à porter à la connaissance du lecteur :

- La société Victor Hugo a changé de forme juridique au-cours de la période. En date du 30 décembre 2009, la société a été transformée, passant de la forme d'une Société Anonyme (SA) à une Société par Actions Simplifiée (SAS).

- La société Victor Hugo a fait l'objet d'une vérification de comptabilité du 15 mars 2009 au 30 avril 2009. Ce contrôle a concerné la période s'étalant du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2007. La société avait retenu pour la structure de l'immeuble de placement qu'elle détient depuis 1999, un taux d'amortissement annuel de 4%, soit une durée réelle d'utilisation de 25 ans. Le vérificateur a remis en cause cette durée d'amortissement et a admis une durée réelle d'utilisation de 40 ans. La société a corrigé l'erreur constaté par le vérificateur, qu'il s'agisse d'anomalies survenues sur des exercices prescrits ou non. Il en résulte un produit exceptionnel d'un montant de 2 101 460 € imposable pour 484 697 €. Le solde de 1 616 763 € correspond à la correction intervenant sur les exercices prescrits et ne constitue pas à ce titre un élément de la base imposable.

- La société est, à compter du 1er janvier 2009, incluse dans un groupe d'intégration fiscale visée à l'article 223 A du Code Général des Impôts. La société tête de groupe est la SAS Pascal. La société tête de groupe est seule redevable de l'impôt sur les sociétés. Chaque société membre du groupe est tenue solidairement au paiement de l'impôt sur les sociétés et de l'IFA, et le cas échéant des intérêts de retard, majorations et amendes fiscales dont la société tête de groupe est redevable, à hauteur de l'impôt et des pénalités qu'elle devrait acquitter si elle n'était pas membre du groupe.

2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2009 ont été établis conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et dans le respect des principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice comptable à l'autre,
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs. En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31/12/2009 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :



2.1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en note 4 et 5, figurent au bilan au coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier comprend son prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation prévue.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

Composants	Nombre d'années
Construction	25
Systèmes électriques	-
Installations techniques	12

2.2 Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

2.3 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel comprend les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

2.4 Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

2.5 Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.
Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».



2.6 Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

2.7 Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

2.8 Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible.

2.9 Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.

3. Changements de méthode comptable

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2008, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.



4. Etat de l'actif immobilisé

Valeurs Brutes	A l'ouvert.	Augment.°	Diminut.°	A la clôture
Terrains	2 728 837			2 728 837
Constr. sur sol propre	16 156 562			16 156 562
Constr. inst. gén. agenct.	8 402 974			8 402 974
Instal. techniq. mat. outil.				
Immo. corp. en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	27 288 374			27 288 374
Prêts & Autres immob. financières	0			0
Immobilisations financières	0			0
TOTAL GENERAL	27 288 374			27 288 374

Les sûretés réelles données sur les immobilisations corporelles sont détaillées en note 11.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant a été effectuée en décembre 2009. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable.

5. Etat des amortissements

Immobilisations amortissables	A l'ouvert.	Augment.°	Diminut.°	A la clôture
Constr. sur sol propre	6 250 793	626 126	2 566 659	4 310 260
Constr. inst. gén. agenct.	5 906 521	624 025		6 530 547
Inst. tech. mat. et outil. ind.				
Immobilisations corporelles	12 157 314	1 250 152	2 566 659	10 840 808
TOTAL GENERAL	12 157 314	1 250 152	2 566 659	10 840 808

6. Etat des provisions

Provisions		A l'ouvert.	Augment.°	Diminut°	A la clôture
Sur comptes clients			989		989
Autres pour dépréciation					
Prov. pour dépréciation			989		989
TOTAL GENERAL			989		989
dont dotations et reprises	- d'exploitation		989		
	- financières				
	- exceptionnelles				
Titres mis en équivalence					

NH



7. Etat des échéances

Créances	Mont. brut	A 1 an au +	Plus 1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux litigieux	989	989	
Autres créances clients	400 765	400 765	
Créances représ. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
S.S. et autres organismes sociaux			
Impôt sur les bénéfices	85 231	85 231	
Taxe sur la valeur ajoutée	33 959	33 959	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pensions de titres).	736 512	736 512	
Charges constatées d'avance	6 194	6 194	
Etat des créances	1 263 652	1 263 652	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

Dettes	Mont. brut	A 1 an au +	+ d'1 an	+5 ans
Emp. oblig. convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emp. & det. auprès ets de crédit				
à 1 an max. à l'origine				15 610 766
à plus de 1 an à l'origine	15 610 766			191 372
Emprunts et dettes financ. divers	392 712	201 340		
Fournisseurs et comptes rattachés	23 023	23 023		
Personnel et comptes rattachés				
S.S. et autres organismes sociaux				
Etats et autres collect. publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur valeur ajoutée	42 777	42 777		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	6 927	6 927		
Dettes sur immob. et cptes ratt.				
Groupe et associés	603 226	603 226		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérat. de pension de titres)	1 330 233	1 330 233		
Dettes représ. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
Etats des dettes	18 009 665	2 207 526		15 802 139
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	708 518			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				



(i) Au 31/12/2009, la nature des sûretés réelles données en garantie des dettes figurent en note 11.

(ii) Le contrat de prêt contient des clauses de remboursement anticipé. Le non respect de certains ratios financiers pourrait notamment remettre en cause le délai de remboursement.

8. Produits à recevoir

	Montant
Créances clients et comptes rattachés	400 765
TOTAL	400 765

9. Charges à payer

	Montant
Emprunts et dettes financières divers	201 340
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23 023
Dettes fiscales et sociales	6 927
Autres dettes	69 148
TOTAL	300 438

10. Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	5 542	
Charges/produits financiers		
Charges/produits exceptionnels		
TOTAL	5 542	

11. Engagement hors bilan

Dettes garanties par des sûretés réelles

La dette bancaire figurent sous la rubrique « Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit » pour 15 610 766 euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Surêtés hypothécaire
- Nantissement de solde des comptes
- Droits aux indemenités d'assurance - article L121-13 du Code de Commerce
- Cession Dailly
- Nantissement des créances de couverture
- Surétés consenties par l'associé et l'emprunteur, par l'associé, par les préteurs subordonnés : nantissement des créances de prêts subordonnés

NH



12. Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts soc. composant le cap. soc. au début de l'exercice	122 500	15.245
Actions /parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts soc. composant le cap. soc. en fin d'exercice	122 500	15.245

13. Variation des capitaux propres

	Capital social	Primes et réserves	Report à nouveau	Résultat	Dividendes	Capitaux propres
Au début de l'exercice	1 867 500		(397 589)	255 592		1 725 503
Augmentation de capital						
Dividendes distribués					(1 041 250)	(1 041 250)
Imputation du résultat N-1			255 592	(255 592)		
Résultat N				3 276 366		3 276 366
A la fin de l'exercice	1 867 500		(141 997)	3 276 366	(1 041 250)	3 960 618

14. Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice concerne uniquement le secteur locatif de bureaux en France.

15. Honoraires du commissaire aux comptes

	2009
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légale des comptes annuels	11 960
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	
Total	11 960

16. Evènements postérieurs à la clôture

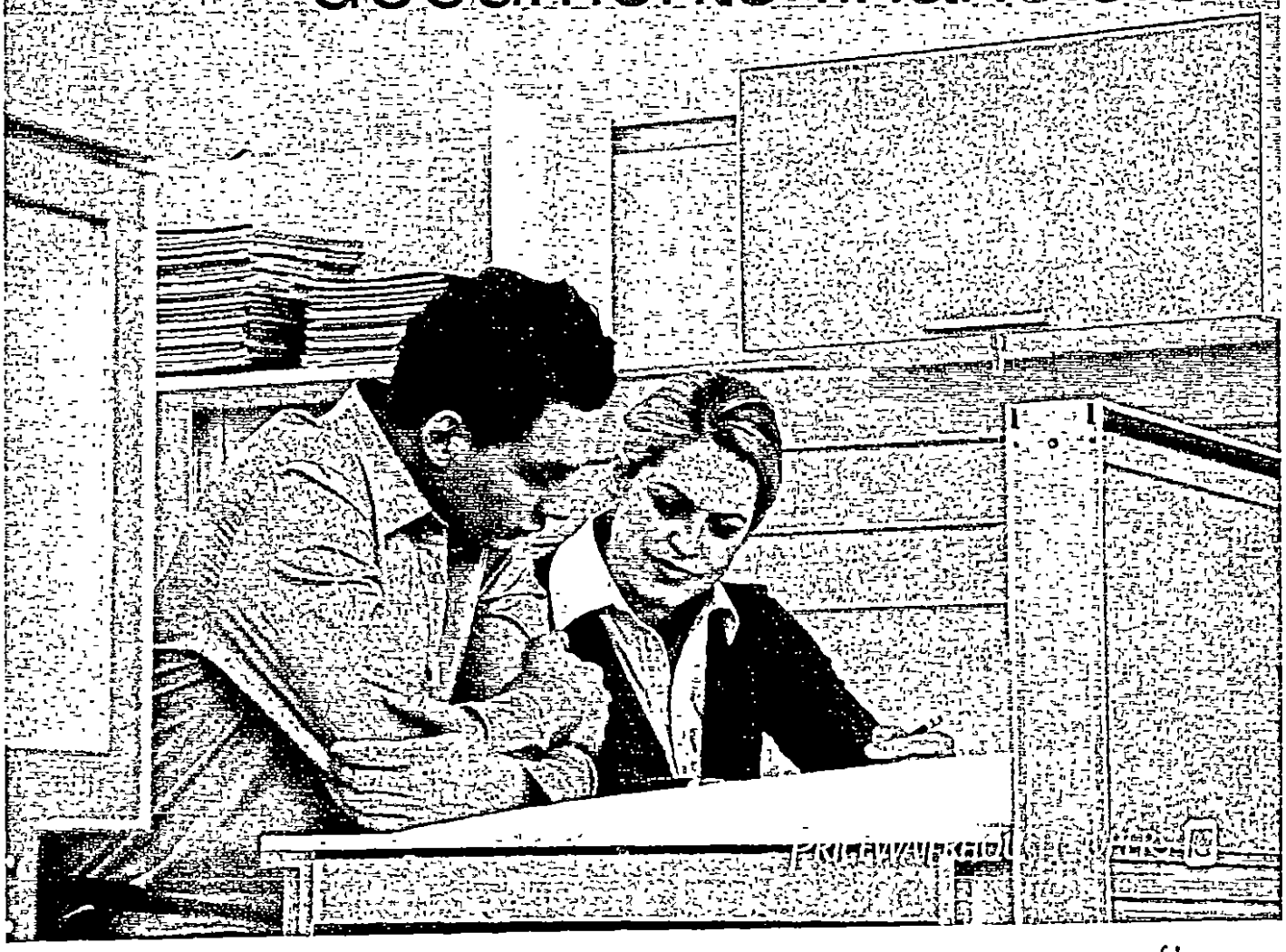
Néant

SAS PASCAL

170 place Henri Regnault 92400 COURBEVOIE

Exercice clos le 31 décembre 2009

documents financiers



NH

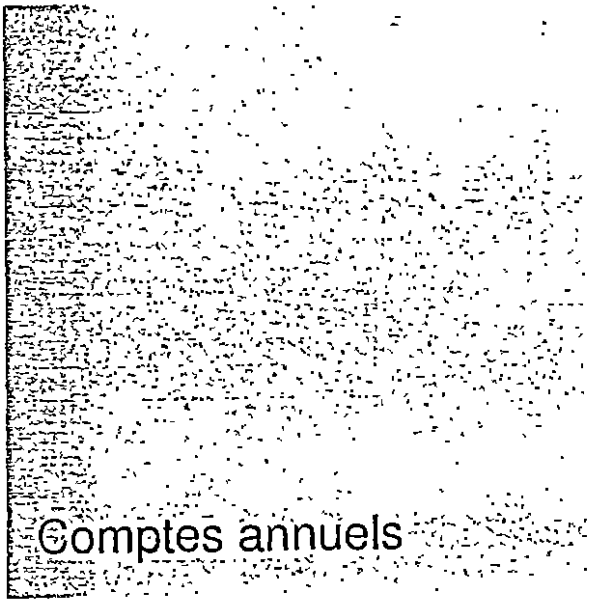
Sommaire

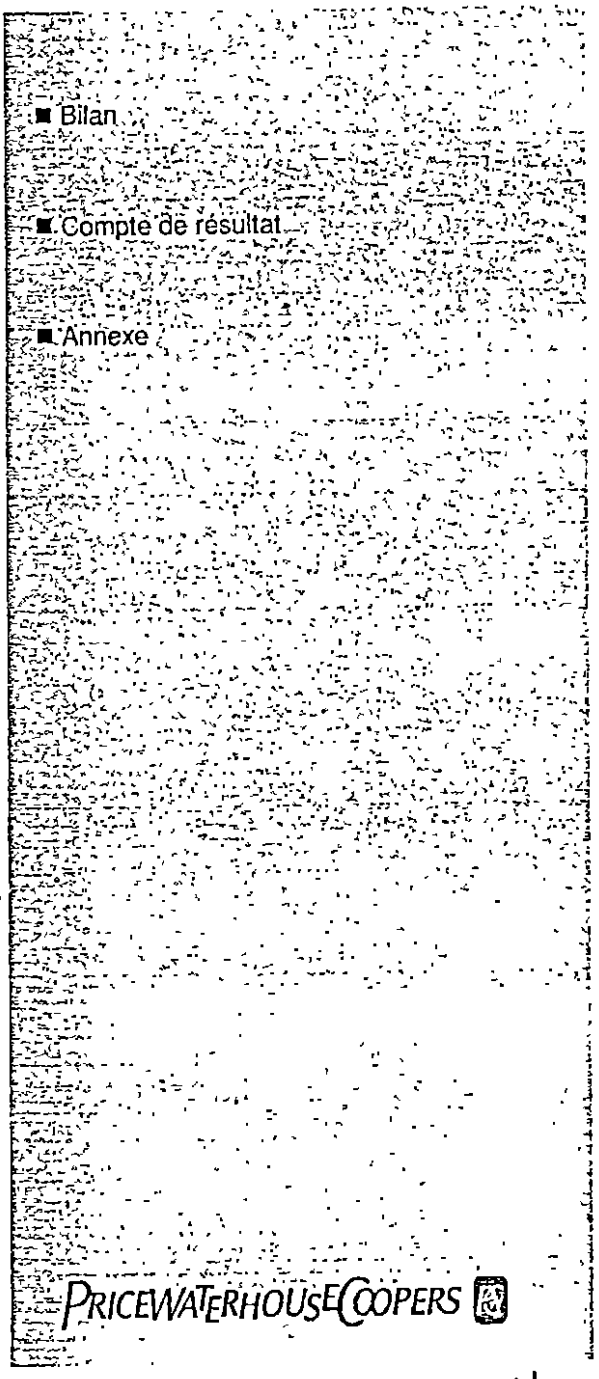
Comptes annuels 3

- Bilan 4
- Compte de résultat 6
- Annexe 8

documents financiers

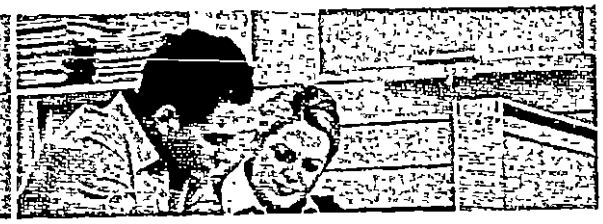
PRICEWATERHOUSECOOPERS





documents financiers

NH



Bilan SAS PASCAL

(en euros)

ACTIF	Brut	Amort./ Dépr.	Net 31/12/09	Net 31/12/08
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo. Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 814 143		1 814 143	1 814 143
Constructions	16 434 285	7 550 615	8 883 670	8 019 259
Inst. Techn. mat. et out. Industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	32 520 587		32 520 587	32 520 587
Créances rattachées à des particip.				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	50 769 016	7 550 615	43 218 401	42 353 990
Stocks et en-cours				
Matières premières & autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	538 072	111 391	426 681	338 275
Autres créances	1 572 535		1 572 535	2 381 400
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	853 559		853 559	559 430
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 742 577		2 742 577	14 010
Charges constatées d'avance	4 782		4 782	
ACTIF CIRCULANT	5 711 527	111 391	5 600 136	3 293 116
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL ACTIF	56 480 544	7 662 006	48 818 537	45 647 107



(en euros)

PASSIF	31/12/09	31/12/08
Capital		
Capital (dont versé : 770 000)	770.000	1 067 143
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
Réserves		
Réserve légale		49 796
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Résultat		
Report à nouveau	(554 442)	433
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	1 398 177	(901 815)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	694 553	205 148
CAPITAUX PROPRES	2 309 288	420 705
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	41 374 233	41 374 233
Emprunts et dettes financières diverses	2 746 035	2 657 466
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 375	90 147
Dettes fiscales et sociales	763 531	172 554
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 592 073	932 000
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES	46 510 249	45 226 401
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL PASSIF	48 818 537	45 647 107



Compte de résultat SAS PASCAL

(en euros)

	2009		2008
	France	Exportation	Total	
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	3 660 649		3 660 649	2 934 177
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	3 660 649		3 660 649	2 934 177
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges				7
Autres produits			4	36 002
Total des produits d'exploitation			3 660 654	2 970 187
Achats de marchandises				
Variation de stocks de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières & autres approvis.)				
Autres achats et charges externes			720 690	757 893
Impôts, taxes et versements assimilés			237 970	550 319
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			695 321	1 124 426
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			111 391	
Dotations d'exploitation aux provisions				
Autres charges			1	10
Total des charges d'exploitation			1 765 374	2 432 650
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 895 280	537 537
Quotes parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations			1 041 241	
Produits financiers des autres val. mobilières & créances do l'actif immobilisé				491 525
Autres intérêts & produits assimilés				82 875
Reprises sur provisions et dépréciations & transferts de charges				
Différences positives de change				19
Produits nets sur cessions de V.M.P.			5 926	467
Total des produits financiers			1 047 167	574 887
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions				
Intérêts & charges assimilées			2 614 597	1 829 056
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			2 614 597	1 829 056
RESULTAT FINANCIER			(1 567 429)	(1 254 168)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			327 850	(716 631)



(en euros)

	2009 *	2008 **
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		19 964
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 559 732	
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	1 559 732	19 964
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions	489 405	205 148
Total charges exceptionnelles	489 405	205 148
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 070 327	(185 183)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	6 267 554	3 565 039
TOTAL DES CHARGES	4 869 377	4 466 855
BENEFICE OU PERTE	1 398 177	(901 815)

* *12 mois* ** *12 mois*



Annexe SAS PASCAL

	Note
■ **REGLES ET METHODES COMPTABLES**	
Evénements significatifs intervenus au cours de l'exercice	1
Règles et méthodes comptables	2
Changements de méthode comptable	3
Evénements postérieurs à la clôture	4
■ **COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT**	
Etat de l'actif immobilisé	5
Etat des amortissements	6
Etat des provisions	7
Etat des échéances des créances et des dettes	8
Informations et commentaires sur :	
Eléments relevant de plusieurs postes de bilan	9
Produits à recevoir	10
Charges à payer	11
Engagements hors bilan	12
Composition du capital social	13
Variation des capitaux propres	14
Ventilation chiffre d'affaires net	15
■ **ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS**	
Liste des filiales et des participations	16
Honoraires du commissaire aux comptes	17



1. Evénements significatifs intervenus au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, quatre évènements significatifs sont à porter à la connaissance du lecteur :

- La société Pascal a changé de forme juridique au cours de la période. En date du 30 décembre 2009, la société a été transformée, passant de la forme d'une Société Anonyme (SA) à une Société par actions Simplifiée (SAS).

- En vue de répondre aux caractéristiques juridiques de la SAS, la société Pascal a procédé à une réduction de capital social en date du 30 décembre 2009. Ce dernier s'établit désormais à 770 000 € contre 1 060 143 € lors de la clôture précédente.

- La société Pascal a fait l'objet d'une vérification de comptabilité du 15 janvier 2010 au 26 mars 2010. Ce contrôle a concerné la période s'étalant du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2008. La société avait retenu pour structure de l'immeuble de placement qu'elle détient depuis 1999, un taux d'amortissement annuel de 4%, soit une durée réelle d'utilisation de 25 ans. Le vérificateur a remis en cause cette durée d'amortissement et a admis une durée réelle d'utilisation de 40 ans.
  La société a corrigé l'erreur constatée par le vérificateur, qu'il s'agisse d'anomalies survenues sur des exercices prescrits ou non. Il en résulte un produit exceptionnel d'un montant de 1 559 732 € imposable pour 468 690 €.
  Le solde de 1 091 042€ correspond à la correction intervenant sur les exercices prescrits et ne constitue pas à ce titre un élément de la base imposable.

- La société est, à compter du 1er janvier 2009, incluse dans un groupe d'intégration fiscale visée à l'article 223 A du Code Général des Impôts. Elle en représente la société tête de groupe. La société tête de groupe est seule redevable de l'impôt sur les sociétés. Chaque société membre du groupe est tenue solidairement au paiement de l'impôt sur les sociétés et de l'IFA, et le cas échéant des intérêts de retard, majorations et amendes fiscales dont la société tête de groupe est redevable, à hauteur de l'impôt et des pénalités qu'elle devrait acquitter si elle n'était pas membre du groupe.

2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2009 ont été établis conformément aux règles prescrites par le Plan Comptable Général et dans le respect des principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice comptable à l'autre,
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs. En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.



Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31/12/2009 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en note 4 et 5, figurent au bilan au coût d'acquisition.
Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier comprend son prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation prévue.
Les durées d'utilisation sont les suivantes :

Composants	Nombre d'années
Construction	25
Systèmes électriques	-
Installations techniques	12

2.2. Titres immobilisés

- **Classement des titres immobilisés**

La classification comptable des titres immobilisés est effectuée dans l'une des trois catégories suivantes : participations, titres immobilisés de l'activité de portefeuille et autres titres immobilisés.

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer un influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille sont les titres permettant à l'entreprise d'investir tout ou partie de ses actifs dans un portefeuille de titres pour en retirer, à plus ou moins longue échéance, une rentabilité satisfaisante. La société n'exerce alors aucune intervention dans la gestion des entreprises dont les titres dont détenus.

Les autres titres immobilisés sont les titres, autres que les titres de participation, que l'entreprise à l'intention de conserver durablement (c'est-à-dire, qu'elle n'a pas l'intention ou pas la possibilité de revendre). Ils sont représentatifs de parts de capital ou de placement à long terme, obligations par exemple.

- **Coût d'entrée des participations**

Les participations, dont les variations sont détaillées en note 4, figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.



Les frais d'acquisition de titres, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes), sont incorporés au coût d'acquisition des titres. Ces frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire afin de bénéficier d'une déduction fiscale.

Cet amortissement dérogatoire donne lieu à la comptabilisation d'une dotation annuelle, classée en résultat exceptionnel, à hauteur de 1/5ème (calculé prorata temporis) du montant total des frais d'acquisition. La société constitue ainsi une provision réglementée qui ne sera reprise que lors de la sortie des titres.

- **Dépréciation des participations**

A la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

2.3 Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

2.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel comprend les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

2.5 Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.



2.6 Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.
Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

2.7 Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

2.8 Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

2.9 Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible.

2.10 Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.

3. Changements de méthode comptable

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2008, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

4. Evènements postérieurs à la clôture

Il n'y aucun événement postérieur à la clôture de l'exercice 2009



5. Etat de l'actif immobilisé

Valeurs Brutes	A l'ouvert.	Augment.*	Diminut.*	A la clôture
Terrains	1 814 143			1 814 143
Constr. sur sol propre	10 415 338			10 415 338
Constr. inst. gén. agenct.				
Instal. techniq. mat. outil.	6 018 947			6 018 947
Immo. corp. en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	18 248 428			18 248 428
Prêts & Autres Immob. financières	32 520 587			32 520 587
Immobilisations financières	32 520 587			32 520 587
TOTAL GENERAL	50 769 015			50 769 015

Les sûretés réelles données sur les immobilisations corporelles sont détaillées en note 12.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant a été effectuée en décembre 2009. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable.

6. Etat des amortissements

Immobilisations amortissables	A l'ouvert.	Augment.*	Diminut.*	A la clôture
Constr. sur sol propre	4 159 190	404 010	1 703 263	2 859 937
Constr. inst. gén. agenct.	4 255 835	434 841		4 690 677
Inst. tech. mat. et outil. ind.				
Immobilisations corporelles	8 415 025	838 852	1 703 263	7 550 615
TOTAL GENERAL	8 415 025	838 852	1 703 263	7 550 615

7. Etat des dépréciations et provisions

	A l'ouvert.	Augment.*	Diminut.*	A la clôture
Sur créances clients		111 391		111 391
Sur autres créances				
Dépréciations		111 391		111 391
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Amortissement dérogatoire	205 148	489 405		694 553
Provisions	205 148	489 408		694 553
TOTAL GENERAL	205 148	600 796		805 944



8. Etat des échéances

Créances	Mont. brut	A 1 an au +	Plus 1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux litigieux	111 391	111 391	
Autres créances clients	426 681	426 681	
Créances représ. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
S.S. et autres organismes sociaux			
Impôt sur les bénéfices	73 498	73 498	
Taxe sur la valeur ajoutée	84 511	84 511	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés	603 226	603 226	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pensions de titres).	811 299	811 299	
Charges constatées d'avance	4 782	4 782	
Etat des créances	2 115 390	2 115 390	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

Dettes	Mont. brut	A 1 an au +	+ d'1 an	+5 ans
Emp. oblig. convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emp. & det. auprès ets de crédit				
à 1 an max. à l'origine				
à plus de 1 an à l'origine (i), (ii)	41 374 233			41 374 233
Emprunts et dettes financ. divers	1 081 498	533 624		547 874
Fournisseurs et comptes rattachés	34 375	34 375		
Personnel et comptes rattachés				
S.S. et autres organismes sociaux				
Etats et autres collect. publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur valeur ajoutée	152 919	152 919		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	610 611	610 611		
Dettes sur immob. et cptes ratt.				
Groupe et associés	1 664 537	1 664 537		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérat. de pension de titres)	1 592 073	1 592 073		
Dettes représ. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
Etats des dettes	46 510 249	4 588 142		41 922 107
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 307 994			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				



(i) Au 31/12/2009, la nature des sûretés réelles données en garantie des dettes figurent en note 12.

(ii) Le contrat de prêt contient des clauses de remboursement anticipé. Le non respect de certains ratios financiers pourrait notamment remettre en cause le délai de remboursement

9. Eléments relevant de plusieurs postes de bilan

Postes du bilan	Concernant les entreprises Liées Créances / (Dettes)	Avec un lien de participation Créances / (Dettes)
Emprunts et dettes financières diverses	1 545 164	
Dettes fournisseurs et cptes rattachés		
Dettes sur immob. et cptes rattachés		
Autres créances	603 226	
Charges financières		

Les intérêts concernant les entreprises liées s'élèvent à 74 192.

10. Produits à recevoir

	Montant
Créances clients et comptes rattachés	296 449
TOTAL	296 449

11. Charges à payer

	Montant
Emprunts et dettes financières divers	652 997
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23 023
Dettes fiscales et sociales	610 611
Autres dettes	946 101
TOTAL	2 232 732

12. Engagement hors bilan

Dettes garanties par des sûretés réelles

La dette bancaire figurent sous la rubrique « Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit » pour 41 374 233 euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Sûretés hypothécaire
- Nantissement de solde des comptes
- Droits aux indemnités d'assurance - article L121-13 du Code de Commerce
- Cession Dailly
- Nantissement des créances de couverture
- Sûretés consenties par l'associé et l'emprunteur, par l'associé, par les prêteurs subordonnés : nantissement des créances de prêts subordonnés



13. Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts soc. composant le cap. soc. au début de l'exercice	70 000	15.245
Actions /parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts soc. composant le cap. soc. en fin d'exercice	70 000	11.000

14. Variation des capitaux propres

	Capital social	Primes et réserves	Report à nouveau	Résultat	Dividendes	Capitaux propres *
Au début de l'exercice	1 067 143	49 796	433	(901 815)		215 557
Réduction de capital	(297 143)		297 143			0
Dividendes distribués						0
Imputation du résultat N-1			(901 815)	901 815		0
Imputation pour apurement des pertes		(49 796)	49 796			0
Résultat N				1 398 177		1 398 177
A la fin de l'exercice	770 000	0	(554 443)	1 398 177	0	1 613 734

* En prenant en compte le montant des provisions réglementées, le montant des capitaux propres se monte à 2 308 288 €

15. Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice concerne uniquement le secteur locatif de bureaux en France.

16. Honoraires du commissaire aux comptes

	2009
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légale des comptes annuels	11 960
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	
Total	11 960

17. Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
Renseignements détaillés concernant :			
Filiales (plus 50 % du capital détenu) :			
SA Victor Hugo	1 867 500	100 %	3 276 365

Annexe n°2

Etat des privilèges et hypothèques de Victor Hugo

Société VICTOR HUGO

Tableau des sûretés réelles à la date du 4 août 2010

Situation hypothécaire des
Volumes 1, 4 (quote part indivise 470/1000èmes) et 8
de l'ensemble immobilier sis à RUEIL MALMAISON, cadastré section AV n°529

Nature de la garantie	Montant en principal	Date d'effet extrême de la garantie	Bénéficiaire	Références de l'inscription initiale
Privilège de Prêteur de Deniers	15 610 766 68 €	30 janvier 2022	DEKABANK DEUTSCHE GIROZENTRALE	21 juin 1999 Volume 1999V n°2933
Hypothèque conventionnelle	Différentiel de taux d'intérêts	30 juillet 2016	DEKABANK DEUTSCHE GIROZENTRALE	22 septembre 2008 Volume 2008V n°2516

Tableau établi selon l'état hypothécaire hors formalité délivré par le 1er Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 5 août 2010.

Annexe n°3

Etat des privilèges et nantissements des sociétés
Pascal et Victor Hugo

NH

Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE
Place Pablo Neruda
92020 NANTERRE CEDEX
Tél. : 0140971717

www.infogreffe.fr

419 400 437 R.C.S. NANTERRE

Nos références : / 124056 / SAP

Requérant :

02AS GIDE LOYRETTE NOUEL
26 Crs ALBERT 1er
75008 PARIS

État relatif aux inscriptions des privilèges et publications

Sur : VICTOR HUGO
Adresse demandée: 170 PL Henri Régnault - C/O SGAM - 92043 PARIS LA DEFENSE CEDEX (FRANCE)
Numéro d'identification: 419 400 437 R.C.S. NANTERRE

Privilège(s) du Trésor	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Privilège(s) sécurité sociale, régimes complémentaires	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Privilège(s) de l'Office français de l'Immigration et de Intégration (OFII)	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Privilège(s) de vendeur et action résolutoire	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Nantissement(s) du fonds de commerce	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Nantissement(s) judiciaires(s)	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Nantissement(s) du fonds artisanal	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Nantissement(s) de fonds agricole	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Déclaration(s) de créances	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	

Cet état révèle les seules inscriptions de déclarations de créances inscrites au greffe à partir du 05/01/1998.

Nantissement(s) de l'outillage, matériel et équipement	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Gage des stocks	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Warrant(s) (hôtelier, pétrolier, industriel ou agricole)	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Opération(s) de crédit-bail en matière mobilière	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	

Certifié PEFC - FSC - Doc Direct (003)

Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE
Rue Pablo Neruda
92020 NANTERRE CEDEX
Tél : 0140971717

www.infogreffe.fr

419 400 437 R.C.S. NANTERRE

Nos références : / 124056 / SAP

Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications

Publicité(s) de contrats de location fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Prêt(s) et délais fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Cet état révèle les seules inscriptions de prêts et délais inscrites au greffe à partir du 20/03/2006.

Publicité(s) de clauses de réserve de propriété fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Bien(s) inaliénable(s) fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Cet état ne révèle que les inscriptions ayant pu être prises depuis le 05/01/1998. Pour la période antérieure, l'état n'est pas disponible.

Protêt(s) fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Etat conforme aux registres du Greffe, délivré à NANTERRE, le 29 Septembre 2010 sur 2 pages

Le Greffier,

Fin de l'état

Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE
4 Rue Pablo Neruda
92020 NANTERRE CEDEX
Tél : 0140971717

www.infogreffe.fr

418 507 596 R.C.S. NANTERRE

Nos références : / 124057 / SAP

Requérant : 02AS GIDE LOYRETTE NOUEL
26 Crs ALBERT 1er
75008 PARIS

Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications

Sur : PASCAL
Adresse demandée: 170 PL Henri Régnault - C/O SGAM - 92043 PARIS LA DEFENSE CEDEX (FRANCE)
Numéro d'identification: 418 507 596 R.C.S. NANTERRE

Privilège(s) du Trésor	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Privilège(s) sécurité sociale, régimes complémentaires	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Privilège(s) de l'Office français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII)	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Privilège(s) de vendeur et action résolutoire	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Nantissement(s) du fonds de commerce	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Nantissement(s) judiciaires(s)	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Nantissement(s) du fonds artisanal	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Nantissement(s) de fonds agricole	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Déclaration(s) de créances	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	

Cet état révèle les seules inscriptions de déclarations de créances inscrites au greffe à partir du 05/01/1998.

Nantissement(s) de l'outillage, matériel et équipement	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Gage des stocks	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Warrant(s) (hôtelier, pétrolier, industriel ou agricole)	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	
Opération(s) de crédit-bail en matière mobilière	fichier à jour au 28/09/2010
NEANT	

Cerfa PEFC - FSE - Doc Droit (003)

Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE
4 Rue Pablo Neruda
92020 NANTERRE CEDEX
Tél : 0140971717

www.infogreffe.fr

418 507 596 R.C.S. NANTERRE

Nos références : 7 1240577 / SAP

Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications

Publicité(s) de contrats de location — fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Prêt(s) et délais — fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Cet état révèle les seules inscriptions de prêts et délais inscrites au greffe à partir du 20/03/2006.

Publicité(s) de clauses de réserve de propriété — fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Bien(s) inaliénable(s) — fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Cet état ne révèle que les inscriptions ayant pu être prises depuis le 05/01/1998. Pour la période antérieure, l'état n'est pas disponible.

Protêt(s) — fichier à jour au 28/09/2010

NEANT

Etat conforme aux registres du Greffe, délivré à NANTERRE, le 29 Septembre 2010 sur 2 pages

Le Greffier,

Fin de l'état

NH