

3D MEDITERRANEE
Société à responsabilité limitée
au capital de 7 630 euros
Siège social : 301, rue de la Garriguette
34130 ST AUNES
431996941 RCS MONTPELLIER

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 16 MARS 2012

L'an deux mille douze,

Le 16 mars,

A 14 heures,

Les associés de la société 3D MEDITERRANEE, société à responsabilité limitée au capital de 7 630 euros, divisé en 100 parts de 76,30 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 301, rue de la Garriguette 34130 ST AUNES, sur convocation de la gérance.

Sont présents :

Monsieur Gilles BORDES propriétaire de 50 parts sociales

Monsieur Eric TRAZIT propriétaire de 50 parts sociales

Seuls associés de la Société, et représentant en tant que tels, la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Gilles BORDES, gérant associé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de la gérance,
- Approbation d'un apport en nature consenti à la Société, de son évaluation et de sa rémunération,
- Augmentation du capital social de 915,60 euros par apport en nature,
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital,
- Modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- le rapport de la gérance,
- le rapport du commissaire aux apports,
- le contrat d'apport conclu le 2 mars 2012 avec Monsieur Gilles BORDES et Monsieur Eric TRAZIT,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

Il rappelle que le rapport du commissaire aux apports a été déposé au Greffe du Tribunal de commerce de Montpellier le 7 mars 2012 et tenu à la disposition des associés dans les délais réglementaires.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance, du contrat d'apport et du rapport du commissaire aux apports.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

GS
ET

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture :

- d'un contrat d'apport en date à Montpellier du 27 janvier 2012 aux termes duquel seraient faits les apports suivants :

Apport par Monsieur Eric TRAZIT

L'usufruit temporaire, pour une durée de 18 ans qui expirera le 31 décembre 2029, de 47 parts sociales numérotées 1 à 47 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues

Apport par Monsieur Gilles BORDES

L'usufruit temporaire, pour une durée de 18 ans qui expirera le 31 décembre 2029, de 47 parts sociales numérotées 54 à 100 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues

Lesdits apports globalement évalués à 144.000 euros.

- du rapport de Monsieur Jean-Paul LACOMBE, commissaire aux apports désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal de commerce de Montpellier en date du 27 janvier 2012,

Approuve cet apport et l'évaluation qui en a été faite.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et du rapport du commissaire aux apports, décide à titre de rémunération de l'apport approuvé au titre de la première résolution d'augmenter le capital social de 915,60 euros pour le porter de 7 630 euros à 8545,60 euros, au moyen de la création de 12 parts sociales nouvelles de 76,30 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de 101 à 112 et attribuées à l'apporteur en rémunération de son apport et réparties ainsi qu'il suit :

- Pour Monsieur Eric TRAZIT : 6 parts sociales numérotées 101 à 106
- Pour Monsieur Gilles BORDES : 6 parts sociales numérotées 107 à 112

ET

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du 1er janvier 2012.

La différence entre la valeur de l'apport et le montant de l'augmentation de capital, soit la somme de 143.084,40 euros, constitue une prime d'apport qui sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale des associés.

L'Assemblée Générale reconnaît sincère et véritable la déclaration relative à la répartition et à la libération des parts sociales nouvelles faites au contrat d'apport par la gérance et l'apporteur.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

En conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale constate que l'augmentation de capital est définitivement réalisée et décide de modifier ainsi qu'il suit les articles 6, 7 et 7 des statuts :

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est ajouté l'alinéa suivant :

"Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 mars 2012, le capital social a été augmenté d'une somme de 915,60 euros par apport effectué par

- Monsieur Eric TRAZIT : l'usufruit temporaire, pour une durée de 18 ans qui expirera le 31 décembre 2029, de 47 parts sociales numérotées 1 à 47 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues
- Monsieur Gilles BORDES : l'usufruit temporaire, pour une durée de 18 ans qui expirera le 31 décembre 2029, de 47 parts sociales numérotées 54 à 100 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues

Lesdits apports globalement évalués à 144.000 euros, avec une prime d'apport globale de 143.084,40 euros. »

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à HUIT MILLE CINQ CENT QUARANTE CINQ EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (8545,60 euros).

Il est divisé en 112 parts sociales de 76,30 euros chacune, entièrement libérées.

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

B8
ET

Monsieur Gilles BORDES à concurrence de 56 parts numérotées de 1 à 50 et de 107 à 112

Monsieur Eric TRAZIT à concurrence de 56 parts numérotées de 51 à 100 et de 101 à 106

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 112 parts.

Les associés déclarent que les 112 parts sociales représentant le capital social ont été souscrites en totalité par eux, qu'elles sont toutes libérées intégralement et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Enregistré à : SIE DE MONTPELLIER SUD EST
Le 30/03/2012 Bordereau n°2012/854 Case n°1

Enregistrement : 375 € Pénalités :

Total liquidé : trois cent soixante-quinze euros

Montant reçu : trois cent soixante-quinze euros

L'Agent administratif des finances publiques

Ext 4492

EDDIE MLAMALI
Agent des impôts

CONTRAT D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Gilles BORDES, né le 16 décembre 1960 à Brive la Gaillarde (19), de nationalité française,
demeurant 68, boulevard de Massane 34670 BAILLARGUES,
marié avec Madame Pascale ORSINI née le 1^{er} janvier 1960 à Brive la Gaillarde (19) sous le régime de la séparation de biens.

Monsieur Eric TRAZIT, né le 4 juillet 1970 à Montpellier (34), de nationalité française,
et Madame Christelle HARDY, son épouse, née le 10 septembre 1967 à Loroux-Bottereau, de nationalité française,
demeurant ensemble 29, rue du Passage 75 34070 MONTPELLIER,
mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Lattes (34) le 30 août 1997.

Ci-après dénommés "les apporteurs",

D'une part,

ET

La société 3D MEDITERRANEE, société à responsabilité limitée au capital de 7 630 euros, ayant son siège social 301, rue de la Garriguette, 34130 ST AUNES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 431996941 RCS MONTPELLIER, représentée par Monsieur Gilles BORDES, gérant, régulièrement habilité à l'effet des présentes par une délibération de la collectivité des associés en date du 17 janvier 2012,

Ci-après dénommée "la société bénéficiaire",

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Madame Christelle HARDY, conjoint commun en biens de l'apporteur, intervient au présent acte et reconnaît avoir été avertie du présent apport.

Elle consent expressément audit apport et déclare qu'elle n'entend pas revendiquer la qualité d'associée ainsi que lui en donne le droit l'article 1832-2 du Code civil.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

et GB
FR

APPORT

L'apporteur, soussignée de première part, apporte à la société 3D MEDITERRANEE, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Gilles BORDES, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

Apport par Monsieur Eric TRAZIT

L'usufruit temporaire, pour une durée de 18 ans qui expirera le 31 décembre 2029, de 47 parts sociales numérotées 1 à 47 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues

Apport par Monsieur Gilles BORDES

L'usufruit temporaire, pour une durée de 18 ans qui expirera le 31 décembre 2029, de 47 parts sociales numérotées 54 à 100 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues

REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à 144.000 € euros (selon la méthode décrite en annexe au présent contrat), il sera attribué à l'apporteur 12 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 76,30 euros chacune, numérotées de 101 à 112, émises au prix unitaire de 76,30 euros, soit avec une prime d'apport de 11.923,70 euros, entièrement libérées, de la société 3D MEDITERRANEE, qui seront émises à titre d'augmentation de capital et réparties ainsi qu'il suit :

- Pour Monsieur Eric TRAZIT : 6 parts sociales numérotées 101 à 106
- Pour Monsieur Gilles BORDES : 6 parts sociales numérotées 107 à 112

La prime d'apport globale de 143.084,40 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par les associés réunis en assemblée générale.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du 1er janvier 2012.

Conformément à la loi, Monsieur Gilles BORDES, gérant de la société 3D MEDITERRANEE, déclare que les parts nouvelles seront attribuées comme il est indiqué ci-dessus et seront intégralement libérées.

Monsieur Eric TRAZIT et Monsieur Gilles BORDES, apporteurs, reconnaissent la sincérité de cette déclaration.

ES J

CS

VERIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT

L'apport qui précède ne deviendra définitif qu'au jour de sa vérification et de son approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés qui statuera au vu d'un rapport établi par un commissaire aux apports.

Ces vérification et approbation devront intervenir au plus tard le 30 juin 2012 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

SURSIS D'IMPOSITION

Conformément aux dispositions de l'article 150-OB du Code Général des Impôts la plus-value éventuelle dégagée à l'occasion du présent apport bénéficie du sursis d'imposition se terminant dans les conditions de l'article 150-OD9 du Code Général des Impôts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- l'apporteur,
- la société bénéficiaire en son siège social indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

Fait à Montpellier

Le 27 janvier 2012

En 6 exemplaires

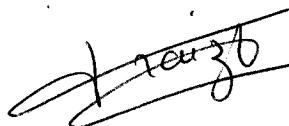
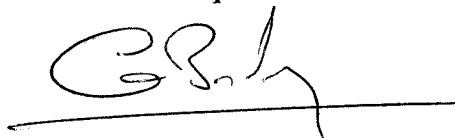


TABLEAU N° 2

Société soumise à l'IS

Taux d'I/R choisi 30,00%
 Taux CSG+ CRDS 13,50%
 Taux Global 43,50%
 Progression loyer 1,50%
 Taux amortissement construction 3,33%
 Valeur construction 670520

Date Ech.	Loyer annuel progression 1,5% l'an	Intérêts	Capital remboursé	Amortissements	Résultat taxable	IS sur totalité	Annuité Emprunt	Liquidités Annuelles	Liquidités Cumulées
01/01/2011	73 500	33 385	39 481	22 328	17 787	5 929	72 866	-5 295	-5 295
01/01/2012	74 603	31 737	41 129	22 328	20 537	6 846	72 866	-5 109	-10 404
01/01/2013	75 722	30 018	42 848	22 328	23 375	7 792	72 866	-4 936	-15 340
01/01/2014	76 857	28 227	44 639	22 328	26 302	8 767	72 866	-4 776	-20 116
01/01/2015	78 010	26 364	46 502	22 328	29 318	9 773	72 866	-4 628	-24 745
01/01/2016	79 180	25 021	47 845	22 328	31 831	10 610	72 866	-4 496	-29 041
01/01/2017	80 368	22 397	50 469	22 328	35 643	11 881	72 866	-4 379	-33 420
01/01/2018	81 574	20 288	52 578	22 328	38 957	12 986	72 866	-4 278	-37 698
01/01/2019	82 797	18 091	54 775	22 328	42 378	14 126	72 866	-4 195	-41 892
01/01/2020	84 039	15 804	57 062	22 328	45 907	15 302	72 866	-4 129	-46 022
01/01/2021	85 300	13 419	59 447	22 328	49 552	16 517	72 866	-4 084	-50 105
01/01/2022	86 579	10 936	61 930	22 328	53 315	17 772	72 866	-4 058	-54 164
01/01/2023	87 878	8 348	64 518	22 328	57 202	19 067	72 866	-4 055	-58 219
01/01/2024	89 196	5 496	67 370	22 328	61 372	20 457	72 866	-4 127	-62 346
01/01/2025	90 534	2 173	70 693	22 328	66 033	22 011	72 866	-4 343	-66 689
01/01/2026	91 892	0	0	22 328	69 564	23 188	68 704	2 015	-64 674
01/01/2027	93 270	0	0	22 328	70 942	23 647	69 623	71 638	-52 036
01/01/2028	94 669	0	0	22 328	72 341	24 114	70 556	142 194	-37 842
01/01/2029	96 090	0	0	22 328	73 761	24 587	71 502	213 696	-26 146
01/01/2030	97 531	0	0	22 328	75 203	25 068	72 463	286 160	-13 986
02/01/2031	98 994	0	0	22 328	76 666	25 555	73 439	359 598	17 174
03/01/2032	100 479	1	1	22 328	78 149	26 050	74 429	434 027	51 606
03/01/2033	101 986	2	2	22 328	79 656	26 552	75 434	509 461	103 070
04/01/2034	103 518	3	3	22 328	81 184	27 061	76 454	585 916	159 986
05/01/2035	105 068	4	4	22 328	82 736	27 579	77 490	663 405	220 391
06/01/2036	106 644	5	5	22 328	84 311	28 104	78 541	741 946	298 937
06/01/2037	108 244	6	6	22 328	85 910	28 637	79 608	821 554	378 491
07/01/2038	109 868	7	7	22 328	87 532	29 177	80 690	902 244	459 181
08/01/2039	111 516	8	8	22 328	89 180	29 727	81 789	984 033	540 917
09/01/2040	113 189	9	9	22 328	90 851	30 284	82 905	1 066 938	623 822
15 ans	1 226 137,13	291 704		334 925	599 508	199 836	1 092 990	-66 689	
20 ans	1 699 589,53	291 704		424 238	886 117	295 372	1 092 990	213 696	
30 ans				669 849	1 797 495	599 165	1 092 990	1 066 938	

CA
 CA R

TABLEAU N° 3

Liquidités dans la SCI si 100% UST à la SARL

156 130,22 €

Année	Date Ech. progression l'an	Loyer annuel 1,50%	Annuité Emprunt	Capital remboursé	Liquidités Annuelles	Résultat taxable IS	amortissement UST 156 000,00	Impact trésorerie dans la SARL après affectation résultat			
								IS	Total IS	Trésorerie/an SARL	Total trésorerie
	01/01/2010	73 500	72 866	39 481				0	0	0	0
	01/01/2011	74 603	72 866	41 129				0	0	0	0
1	01/01/2012	75 722	72 866	42 848	2 856	23 375	8 667	4 903	4 903	-2 047	-2 047
2	01/01/2013	76 857	72 866	44 639	3 991	26 302	8 667	5 878	10 781	-1 887	-3 934
3	01/01/2014	78 010	72 866	46 502	5 144	29 318	8 667	6 884	17 665	-1 740	-5 674
4	01/01/2015	79 180	72 866	47 845	6 314	31 831	8 667	7 721	25 387	-1 407	-7 081
5	01/01/2016	80 368	72 866	50 469	7 502	35 643	8 667	8 992	34 379	-1 490	-8 571
6	01/01/2017	81 574	72 866	52 578	8 708	38 957	8 667	10 097	44 475	-1 389	-9 960
7	01/01/2018	82 797	72 866	54 775	9 931	42 378	8 667	11 237	55 713	-1 306	-11 266
8	01/01/2019	84 039	72 866	57 062	11 173	45 907	8 667	12 413	68 126	-1 240	-12 506
9	01/01/2020	85 300	72 866	59 447	12 434	49 552	8 667	13 629	81 754	-1 195	-13 701
10	01/01/2021	86 579	72 866	61 930	13 713	53 315	8 667	14 883	96 637	-1 170	-14 871
11	01/01/2022	87 878	72 866	64 518	15 012	57 202	8 667	16 178	112 816	-1 166	-16 037
12	01/01/2023	89 196	72 866	67 370	16 330	61 372	8 667	17 568	130 384	-1 238	-17 275
13	01/01/2024	90 534	72 866	70 693	17 668	66 033	8 667	19 122	149 506	-1 454	-18 729
14	01/01/2025	91 892		0	91 892	69 564	8 667	20 299	169 805	71 593	52 864
15	01/01/2026	93 270			93 270	70 942	8 667	20 758	190 563	72 512	125 376
16	01/01/2027	94 669			94 669	72 341	8 667	21 225	211 788	73 445	198 820
17	01/01/2028	96 090			96 090	73 761	8 667	21 698	233 486	74 391	273 212
18	01/01/2029	97 531			97 531	75 203	8 667	22 179	255 665	75 352	348 564
28	09/01/2040	#REF!		801 286			156 000,00				

Le résultat de la SCI est calculé comme en matière de BIC, amortissement de l'immeuble compris,

er CB CA

TABLEAU N° 4 Détermination du TRI

Valeur du bien en 2011			
Cad valeur des titres en 2011			
actif net comptable			
1	1er flux	-39386	1
2		-2 047	1,015
3		-1 887	1,030225
4		-1 740	1,04567838
5		-1 407	1,06136355
6		-1 490	1,077284
7		-1 389	1,09344326
8		-1 306	1,10984491
9		-1 240	1,12649259
10		-1 195	1,14338998
11		-1 170	1,16054083
12		-1 166	1,17794894
13		-1 238	1,19561817
14		-1 454	1,21355244
15		71 593	1,23175573
16		72 512	1,25023207
17		73 445	1,26898555
18	18eme FLUX+valeur à terme	74 391	1,28802033
		1 089 921	1,30734064

TRI 21,66%

UST Final 156 130,22 €

Valeur des titres au 31/12/2011 estimée	39386	
Indexation plus value	1,50%	
Durée de l'usufruit	18 ans	
valeur actif net supposé à terme	1 022 183	correspondant à durée restante du bail de 20 ans
PV acquise par l'immeuble	131%	Tout est remboursé +1,5% PP par an
Pas de réserves puisque tout est distribué		
Valeur à terme = CP hors subv 2010+ Pv estimé	781880	1022183,5

CF CB 6r

TABLEAU N° 5

Détermination du

OAT	taux des OAT 20 ans 06/09/2011	4,15%
beta	Béta du secteur immobilier	0,4 0,3 à 0,5 d'après l'adm fiscale
cp	valeur de marché des capitaux propres	39 386 cp origine+rbt K 1ere anuité
d	valeur de la dette après projet	1 022 183
	taux de risque	5%
kcp	Cout des capitaux propres	6,15% Taux sans risque+(prime de
kd	cout de la dette	4,45%
to	CMPC	4,51%

7650

R3 C5

taux du CPMC

65
C9
06

	taux capitalisation to	4,51%	
	1	1	2,12
	1,045	2	2,03
e	1,092	3	1,94
+accroisst valeur du bien	1,142	4	1,86
	1,193	5	1,78
	1,247	6	1,70
risque*béta)	1,303	7	1,63
	1,362	8	1,55
	1,424	9	1,49
	1,488	10	1,42
	1,555	11	1,36
	1,625	12	1,30
	1,698	13	1,25
	1,775	14	1,19
	1,855	15	1,14
	1,939	16	1,09
	2,026	17	1,05
	2,118	18	1,00

UST fin 156 130,22 €

	3%	
1	1,48450562	
1,025	1,44829817	
1,050625	1,41297382	
1,07689063	1,37851104	
1,10381289	1,34488882	
1,13140821	1,31208666	
1,15969342	1,28008454	
1,18868575	1,24886297	
1,2184029	1,2184029	
1,24886297	1,18868575	
1,28008454	1,15969342	
1,31208666	1,13140821	
1,34488882	1,10381289	
1,37851104	1,07689063	
1,41297382	1,050625	
1,44829817	1,025	
1,48450562	1	

RE CS CG

TABLEAU N° 6

Détermination du TGR

	vo	156000
TGR	i	5,39%
$V_n = V_o (1+i)^n$	n	18
		401341,324

le TGR est le taux auquel il y a égalité entre la valeur actuelle de l'investissement (la valeur actuelle de la conventionnelle du démembré) et la capitalisation des flux générés par le placement.

page 45 du livre EFE

années

UST Final

	flux nets	capitalisation	
		cmpe	
1	-2 047,31	-4 335,96	
2	-1 887,10	-3 824,06	
3	-1 739,53	-3 372,80	
4	-1 407,09	-2 610,42	
5	-1 489,95	-2 644,79	
6	-1 389,27	-2 359,58	
7	-1 305,87	-2 122,15	
8	-1 240,23	-1 928,45	
9	-1 194,84	-1 777,64	
10	-1 169,51	-1 664,82	
11	-1 166,38	-1 588,68	
12	-1 238,27	-1 613,76	
13	-1 453,97	-1 813,05	
14	71 593,03	85 418,75	seuls flux positifs
15	72 511,95	82 779,24	85 419
16	73 444,66	80 223,47	82 779
17	74 391,35	77 748,69	80 223
18	75 352,25	75 352,25	77 749
		369 866,25	75 352
			401 522,40
	348 563,92	739 732,50	

convient de placer le montant de
de l'UST) à réaliser pendant la durée
librement, de telle manière que la
rés au taux du CPMC soit égal à la
t

156 130,22 €

Ar C3 C5

Flux de Trésorerie usufruitier

	Annuelles
1 1er flux	-2 047
2	-1 887
3	-1 740
4	-1 407
5	-1 490
6	-1 389
7	-1 306
8	-1 240
9	-1 195
10	-1 170
11	-1 166
12	-1 238
13	-1 454
14	71 593
15	72 512
16	73 445
17	74 391
18	75 352

Taux utilisé
TRI
CMPC
TGR
Moyenne
Retenu

* Le TRI ne sei
on préférera le

la valeur actualisée nette de l'UST

Valeur actualisée nette	
7 400,34 € *	
167 098,90 €	
145 161,54 €	
156 130,22 €	100%
146 762,41 €	94%

ra pas utilisé car donnant une valeur abérante
e CMPC et le TGR pour calculer la VAN

RS AS CO



Jean-Paul LACOMBE
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
55 Rue du Mistral
Espace Champollion
34970 LATTES

Tél. : 04.67.17.96.40- Fax : 04.67.65.42.05

SCI TRAIBORD

Siège social : Sis 68, boulevard de Massane
34670 BAILLARGUES
Capital social : 1 000 euros
RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548

SARL 3D MEDITERRANNEE

Siège social : 301, Rue de la Garriguette
34130 ST AUNES
Capital social : 7 630 euros
RCS de Montpellier sous le numéro 431 996 941

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

- Commissaire aux Comptes -
Inscrit près la Cour d'Appel de Montpellier
55 Rue du Mistral
Espace Champollion
34970 LATTES

Siret : 413 581 646 00028 - APE : 6920Z

Membre d'une Association de Gestion Agrée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

JP *C3*
RL



Jean-Paul LACOMBE
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
55 Rue du Mistral
Espace Champollion
34970 LATTES

Tél. : 04.67.17.96.40- Fax : 04.67.65.42.05

RAPPORT

DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui nous a été confiée par ordonnance du Tribunal de Commerce en date du 27 janvier 2012, avec pour mission :

- d'affirmer que la valeur des apports correspond au moins à la valeur nominale des parts sociales à émettre.
- d'établir un rapport de ces vérifications et évaluations, qui sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission dans le présent rapport.

1- Exposé sur l'opération projetée :

1-1 Personnes concernées :

► Monsieur Gilles BORDES

Né le 16 décembre 1960 à Brive la Gaillarde (19), de nationalité française,
Demeurant 68, boulevard de Massane 34670 BAILLARGUES,
Marié avec Madame Pascale ORSINI née le 1^{er} janvier 1960 à Brive la Gaillarde (19) sous le régime de la Séparation de biens.

► Monsieur Eric TRAZIT

Né le 4 juillet 1970 à Montpellier (34), de nationalité française, et Madame Christelle HARDY, son épouse,
née le 10 septembre 1967 à Loroux-Bottreau, de nationalité française.
demeurant ensemble 29, Rue du Passage 75 34070 MONTPELLIER,
marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union
célébrée à Lattes (34) le 30 août 1997.

1-2 Société bénéficiaire de l'apport :

► SARL 3D MEDITERRANEE

Société à responsabilité limitée au capital de 7 630 Euros
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°431 996 941
Siège social : 301, Rue de la Garriguette 34130 ST AUNES.
Objet social : Dératisation, désinsectisation, désinfection, nettoyage des hottes de cuisine, ramonage,
entretien VMC, traitement des bois de charpentes, travaux de réhabilitation sur ventilation statique et
mécanique sur dispositif de sécurité collective.

1-3 But de l'opération :

L'opération consiste en l'apport de :

L'usufruit temporaire de 47 parts sociales pour une durée de 18 ans numérotées 1 à 47 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues appartenant à Mr Gilles BORDES.

L'usufruit temporaire de 47 parts sociales pour une durée de 18 ans numérotées 54 à 100 de la Société Civile Immobilière TRAIBORD immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 510 162 548 et dont le siège social est sis 68, boulevard de Massane 34670 Baillargues appartenant à Mr Eric TRAZIT.

Les apports en nature seront rémunérés par la création de parts sociales nouvelles de la société 3D MEDITERRANEE.

Handwritten initials: "C2" and "Rt" with a checkmark.

Handwritten signature and the number "1".



1-4 Propriété et jouissance :

La société bénéficiaire de l'apport deviendra propriétaire des titres et droits qui y sont attachés à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport, après approbation de l'opération par les associés de la SARL 3D MEDITERRANNEE par la signature du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire approuvant cet apport et l'évaluation qui en a été faite.

1-5 Conditions de l'apport :

L'apport de l'usufruit temporaire des parts sociales de la SCI TRAIBORD a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière. La SARL 3D MEDITERRANNEE en recevra la propriété et la jouissance à compter du jour de la signature des actes. Elle sera subrogée à compter du même jour dans tous les droits et obligations y attachées.

2- Description et évaluation des apports :

- **Cet apport a pour objectif**, au travers du démembrement des parts sociales de la SCI TRAIBORD, la création d'un droit incorporel valorisant un usufruit temporaire d'une durée de 18 ans.
- **Les méthodes d'évaluations de cet usufruit temporaire de titres de la société civile immobilière s'effectuent à partir des éléments suivants et au travers de deux méthodes retenues:**
 - La capitalisation des flux de trésorerie (cash-flows disponibles) au moyen du coût moyen pondéré du capital (CMPC)
Cette méthode fait ressortir une valorisation à 167 000 €.
 - La capitalisation de ces mêmes flux positifs au moyen du taux global de rentabilité (TGR).
Cette méthode fait ressortir une valorisation à 145 161 €.
 - La valeur d'origine de l'immeuble est actée pour 701 899 Euros au bilan de la Société Civile Immobilière TRAIBORD.
- L'usufruit temporaire est fixée pour une durée de 18 ans.

Il est proposé de retenir comme valeur de l'usufruit temporaire de 18 ans des parts de la SCI, la moyenne des deux valorisations ci-dessus décrites, soit 156 080 €, arrondi à 156 000 € pour 100% des parts sociales soit 146 640 € pour 94% des titres.

Il est proposé de limiter l'augmentation de capital de la SARL 3D MEDITERRANNEE au montant de 144 000 € au lieu de 146 640 €.

Les travaux que nous avons effectués nous amènent à penser que cette estimation est raisonnable, n'est pas remise en cause à ce jour, et qu'elle permet de valider et d'apprécier une valorisation de l'usufruit temporaire pour une durée de 18 ans des 94 parts sociales de la SCI TRAIBORD arrêtée à la valeur de cent quarante-quatre mille euros (144 000 euros) somme arrondi à l'augmentation du capital de la SARL 3D MEDITERRANNEE.

Ainsi l'apport en nature de l'usufruit temporaire vous appartenant se décompose comme suit :

- Mr TRAZIT Eric fait apport de 47 parts sociales numérotées 1 à 47 de la SCI TRAIBORD en usufruit.
- Mr BORDES Gilles fait apport de 47 parts sociales numérotées 54 à 100 de la SCI TRAIBORD en usufruit.

- **La valorisation retenue de l'usufruit temporaire des 94 parts sociales de la Société Civile Immobilière TRAIBORD** est évaluée à cent quarante-quatre mille euros (144 000 euros), selon les méthodes de valorisation décrites précédemment.

CP
CF
W 2
ET



Tél. : 04.67.17.96.40- Fax : 04.67.65.42.05

3- Vérifications effectuées :

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la **Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes** pour vérifier la réalité des titres apportés et la valeur attribuée à ces apports qui doivent être apportés à la SARL 3D MEDITERRANNEE :

- Nous avons tout d'abord vérifié qu'aucune interdiction particulière concernant Monsieur Gilles BORDES et Monsieur Eric TRAZIT, n'interdisait ces apports, condition indispensable à la réalisation de l'opération d'apport.
- Nous nous sommes assuré que la SCI TRAIBORD et la SARL 3D MEDITERRANNEE n'étaient pas en état de liquidation judiciaire.
- Nous avons pris connaissance de la lettre d'affirmation des dirigeants nous précisant qu'aucun événement ou fait important qui serait de nature à affecter, dans ses aspects les plus significatifs, l'évaluation des apports ne pouvant être remis en cause à ce jour.
- Nous nous sommes assuré de la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels au 31.12.2011 de la SCI TRAIBORD établi par le Cabinet THIERRY CARLES, Expert-Comptable, bât D, 1 rue des chevaliers de malte 34970 LATTES.
- Nous avons eu connaissance du projet de contrat d'apport et nous avons pu examiner les méthodologies de valorisation d'un usufruit temporaire d'une durée de 18 ans.
- Avant la rédaction du rapport final, nous nous sommes assuré qu'aucun élément déterminant et significatif ne pouvait modifier l'appréciation de l'opération et plus généralement de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur de cet apport.

4- Conclusion :

Après avoir effectué les diligences, que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la **Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes**, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur des apports décrits ci-dessus.

Les apports en nature ne sont pas surévalués et sont au moins égal à la valeur nominale des parts sociales à émettre de la SARL 3D MEDITERRANNEE dont le siège social est 301, Rue de la Garriguette 34130 MONTPELLIER, bénéficiaire de vos apports en nature à hauteur de cent quarante-quatre mille euros (144 000 euros) formant la rémunération de vos apports à savoir :

- 6 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 76,30 €, numérotées de 101 à 106 attribuées à Mr Eric TRAZIT.
- 6 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 76,30 €, numérotées de 107 à 112 attribuées à Mr Gilles BORDES.

Une prime d'apport globale de 143 084,40 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par les associés réunis en assemblée générale.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts sociales anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du 1er janvier 2012.

Nous vous précisons qu'à notre connaissance, il n'est stipulé aucun avantage particulier.

Fait à Lattes, le 23 février 2012

Le Commissaire aux Apports

Jean-Paul LACOMBE

JEAN PAUL LACOMBE
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes
55 Rue du Mistral - Espace Champollion
34970 LATTES
Tél. 04 67 17 96 40 - Fax 04 67 65 42 05
E-mail : contact@sudexpert.fr

3 6
C3 Et