

06B845

A194

GREFFE

DÉPOSÉ AU GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE DE ROMANS LE

17 JAN. 2007

FINANCIERE DE CUZIEU SAS

Rapport du commissaire aux apports sur l'apport
d'actions des sociétés SOFADE SAS et
FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA

MAZARS

Le Premium – 131 boulevard Stalingrad – 69624 VILLEURBANNE CEDEX
Téléphone 04 26 84 52 52 – Télécopie 04 26 84 52 59

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 886 008 Euros INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES
DE LYON – SOCIETE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES – RCS LYON B 351 497 649 – SIRET 351 497 649 00050

FINANCIERE DE CUZIEU SAS

Siège social : « Les Pierrelles »

26240 - BEAUSEMBLANT

Rapport du commissaire aux apports sur l'apport
d'actions des sociétés SOFADE SAS et
FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA

Rapport du commissaire aux apports sur l'apport d'actions des sociétés SOFADE SAS et FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA

Monsieur l'Associé,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de ROMANS en date du 20 novembre 2006, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports que doivent faire à votre société, Madame Evelyne DENTRESSANGLE, Monsieur Norbert DENTRESSANGLE, Mademoiselle Marine DENTRESSANGLE et Monsieur Pierre-Henri DENTRESSANGLE.

1. Exposé sur l'opération projetée

1.1. But de l'opération

Les Apporteurs sont propriétaires d'actions de la société SOFADE, société par actions simplifiée au capital de 567.930 euros, dont le siège social est à BEAUSEMBLANT (26240), « Les Pierrelles », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS sous le numéro 384 039 251, et de la société dénommée FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE, société anonyme au capital de 16.627.737,52 euros, dont le siège social est à SAINT TROPEZ (83990), Avenue du Cap, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT TROPEZ sous le numéro 349 152 249.

La société FINANCIERE DE CUZIEU est une SAS dont l'objet est, notamment, « la prise de participations dans toutes sociétés commerciales, industrielles, civiles ou autres et l'animation et le conseil aux dites sociétés ».

Elle envisage de regrouper les actifs des sociétés SOFADE SAS et FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA, compte tenu de leurs liens économiques.

C'est dans ce contexte que l'apport de 42 079 titres de la société SOFADE et 10 939 299 titres de la société FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE a été formalisé par le « contrat d'apport d'actions des sociétés SOFADE et FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE ».

Cet apport serait rémunéré par 63 242 474 actions de la société FINANCIERE DE CUZIEU SAS.

Cette opération aurait pour conséquence de regrouper les patrimoines des sociétés SOFADE SAS et FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA au sein d'une unique entité.

1.2. Propriété et jouissance

Votre société aura la propriété et la jouissance des actions apportées par les Apporteurs à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport.

2. Description et évaluation des apports

2.1. Description de la société SOFADE SAS

La société SOFADE SAS a été créée par acte sous seing privé en date du 18 décembre 1991, enregistré à VALENCE-NORD le 20 décembre 1991 sous les mentions Folio 091 Bordereau 792/9.

Sa Présidente est Madame Evelyne DENTRESSANGLE.

Sa durée est de 99 années à compter du 31 décembre 1991.

Elle a pour objet , notamment :

- La prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés, sous quelque forme que ce soit ;
- L'assistance, l'animation et la gestion de ces sociétés en vue de leur développement ;
- Toutes activités de construction par sous-traitance, pour son propre compte ou pour le compte de tiers, de plate-formes logistiques ou d'immeubles industriels et commerciaux.

Son capital social est au 29 décembre 2006 de 567.930 euros, divisé en 37.862 actions de 15 euros.

Il devrait être porté à 631 200 euros par apport à la société SOFADE de 774 parts sociales de la société PLA 2A IMMOBILIER, cette opération sera préalable à l'apport des titres de SOFADE SAS à votre société.

Elle sera en conséquence intégrée dans les chiffres qui figurent ci-après.

Compte tenu de l'apport préalable de ces 774 titres de PLA 2A IMMOBILIER, le capital de SOFADE SAS sera de 42 080 actions de 15 euros réparties comme suit :

Associés	Titres
M Norbert DENTRESSANGLE	36.810 actions en pleine propriété
Mme Evelyne DENTRESSANGLE	1.165 actions en pleine propriété
M Pierre Henri DENTRESSANGLE	202 actions en pleine propriété, et 1.850 actions en nue propriété (ci-après « NP 2T »), l'usufruit étant détenu par M Norbert DENTRESSANGLE et réservé à son décès au bénéfice de son épouse Mme Evelyne DENTRESSANGLE.
Melle Marine DENTRESSANGLE	202 actions en pleine propriété, et 1.850 actions en nue propriété (ci-après « NP 2T »), l'usufruit étant détenu par M Norbert DENTRESSANGLE et réservé à son épouse Mme Evelyne DENTRESSANGLE.
FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE	1 action en pleine propriété
TOTAL	42.080 actions

2.2. Description de la société FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA

La société FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA a été créée par acte sous seing privé en date du 23 décembre 1988.

Son Président est Monsieur Norbert DENTRESSANGLE.

Sa durée est de 99 années à compter du 13 février 1989.

Elle a pour objet , notamment :

- La prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés et affaires, sous quelque forme que ce soit, notamment par souscription ou achat de droits sociaux, apports, création de société etc...
- L'assistance et l'animation de ces sociétés en vue de leur développement .

Son capital social est de 16.627.737,52 euros, divisé en 10.939.301 actions de 1,52 euros réparties de la façon suivante :

Associés	Titres
M Norbert DENTRESSANGLE	5.706.991 actions en pleine propriété
Mme Evelyne DENTRESSANGLE	8.306 actions en pleine propriété
M Pierre Henri DENTRESSANGLE	1 action en pleine propriété, et 2.612.000 actions en nue propriété (ci-après « NP 1T »), l'usufruit étant détenu par M Norbert DENTRESSANGLE uniquement et sans réserve au bénéfice de Mme Evelyne DENTRESSANGLE.
Melle Marine DENTRESSANGLE	1 action en pleine propriété, et 2.612.000 actions en nue propriété (ci-après « NP 1T »), l'usufruit étant détenu par M Norbert DENTRESSANGLE uniquement et sans réserve au bénéfice de Mme Evelyne DENTRESSANGLE.
Hoirie George DENTRESSANGLE	1 action en pleine propriété
SCI PORT CHAMPAGNE	1 action en pleine propriété
TOTAL	10.939.301 actions

2.3. Description des apports

Il est envisagé que les apporteurs apportent à la société FINANCIERE DE CUZIEU SAS sous les conditions suspensives décrites au paragraphe 2.5.4 du présent rapport, les titres suivants qu'ils détiennent dans les sociétés SOFADE et FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE, soit :

Apporteur	Nombre de titres SOFADÉ apportés	Nombre de titres FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE apportés
Monsieur Norbert DENTRESSANGLE	36.810 pp	5.706.991 PP
Mme Evelyne DENTRESSANGLE	1.165 PP	8.306 PP
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE	202 PP	1 PP
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE (l'usufruit étant apporté par M. Norbert DENTRESSANGLE)	–	2.612.000 NP 1T
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE (l'usufruit étant apporté par M. et Mme Norbert DENTRESSANGLE)	1.850 NP 2T	–
Melle Marine DENTRESSANGLE	202 PP	1 PP
Melle Marine DENTRESSANGLE (l'usufruit étant apporté par M. Norbert DENTRESSANGLE)	–	2.612.000 NP 1T
Melle Marine DENTRESSANGLE (l'usufruit étant apporté par M. et Mme Norbert DENTRESSANGLE)	1.850 NP 2T	–
TOTAL TITRES APPORTES	42.079	10.939.299

2.4. Evaluation des apports

2.4.1. Méthodes d'évaluation retenues

La valeur unitaire par action apportée a été estimée à :

- 1.474 euros pour une action SOFADÉ SAS,
- 57,86 euros pour une action FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA.

La valeur unitaire des actions de la société SOFADÉ SAS a été déterminée en retenant la méthode de valorisation suivante :

Chacune des participations détenues par la société SOFADÉ SAS a tout d'abord fait l'objet d'une évaluation sur la base d'un rapport d'expertise du Cabinet ROUX en date du 30 novembre 2006, en tenant compte de l'impact de la fiscalité latente sur la valeur des actifs immobiliers, mais sans décote de liquidité à ce stade de l'évaluation.

La valeur de la société SOFADÉ SAS a ensuite été déterminée en partant de sa situation nette comptable au 30 juin 2006. Celle-ci a été corrigée notamment de :

- La valeur des participations détenues par la société SOFADE SAS calculée tel que décrit ci-dessus,
- Pour chaque ligne de titre de participations, l'incidence de la fiscalité latente sur les plus values ainsi calculées et ce, avec un taux de 15% pour les sociétés à prépondérance immobilière.

La valeur de la société SOFADE SAS ainsi déterminée a fait l'objet d'une décote de liquidité de 10% par mesure de prudence.

La valeur unitaire des actions de la société FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE a été déterminée en retenant la méthode de valorisation suivante :

Chacune des participations détenues par la société FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE a tout d'abord fait l'objet d'une évaluation intégrant une estimation de la fiscalité latente.

Concernant la participation la plus significative, celle détenue dans le capital de la société GROUPE NORBERT DENTRESSANGLE, il a été tenu compte de la moyenne des cours moyens de bourse des trois derniers mois au 15 décembre 2006. Cette évaluation a été augmentée de 20% à titre de prime pour détention majoritaire.

La valeur de la société FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE a ensuite été déterminée en partant de sa situation nette comptable au 30 juin 2006. Celle-ci a été corrigée notamment de :

- La valeur des participations détenues par la société FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA, calculée tel que décrit ci-dessus,
- L'application d'une décote de liquidité de 5% sur la trésorerie de cette société et celle de sa filiale FINAIXAM et de 10% sur les autres actifs.

2.4.2. Valorisation des apports

Sur ces bases la valorisation des apports s'établit ainsi :

Apporteur	Valeur de l'apport, en euros
M. Norbert DENTRESSANGLE	384.464.439,26
Mme Evelyne DENTRESSANGLE	2.197.795,16
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE	297.805,86
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE pour la NP, M. Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	151.130.320,00 NP 1T
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE pour la NP, M. et Mme Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	2.726.900,00 NP 2T
Melle Marine DENTRESSANGLE	297.805,86
Melle Marine DENTRESSANGLE pour la NP, M. Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	151.130.320,00 NP 1T
Melle Marine DENTRESSANGLE pour la NP, M. et Mme Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	2.726.900,00 NP 2T
VALORISATION TOTALE DES APPORTS	694.972.286,14

2.5. Rémunération des apports

Les apports seront rémunérés d'une part par l'attribution aux Apporteurs d'actions de la Société Bénéficiaire qui seront créées par celle-ci au moyen d'une augmentation de son capital social, d'autre part au moyen d'une soulte qui leur sera versée par cette dernière. Les titres démembrés apportés dans le cadre des présentes sont rémunérés par l'attribution de titres de la Société Bénéficiaire et de soultes identiquement démembrés.

La valeur unitaire des actions de la Société Bénéficiaire s'établit, compte tenu de sa constitution récente, à la valeur nominale, soit 10 euros.

2.5.1. Modalités de création des actions nouvelles en rémunération des apports

Les apports des Apporteurs seront rémunérés notamment par l'attribution à ceux-ci de 63.242.474 actions de 10 euros de nominal chacune, entièrement libérées, à créer par votre société, qui augmentera ainsi son capital d'une somme de 632.424.740 euros, pour le porter de 37.000 euros à 632.461.740 euros.

Ces 63.242.474 actions seront attribuées aux Apporteurs de la façon suivante :

Apporteur	Nombre d'actions FINANCIERE DE CUZIEU attribuées
M. Norbert DENTRESSANGLE	34.986.263 PP
Mme Evelyne DENTRESSANGLE	199.999 PP
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE	27.100 PP
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE pour la nue-propriété, M. Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	13.752.859 NP 1T
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE pour la nue-propriété, M. et Mme Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	248.147 NP 2T
Melle Marine DENTRESSANGLE	27.100 PP
Melle Marine DENTRESSANGLE pour la nue-propriété, M. Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	13.752.859 NP 1T
Melle Marine DENTRESSANGLE, M. et Mme Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	248.147 NP 2T
Total actions nouvelles créées	63.242.474

Selon le contrat d'apport d'actions, ces 63.242.474 actions nouvelles porteront jouissance à compter du 1er janvier 2007, date d'ouverture du prochain exercice de la Société Bénéficiaire. Elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les actions de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation. Elles seront cessibles à compter de la date de la décision des associés de votre société ayant approuvé l'apport de droits sociaux.

2.5.2. Versement de soultes

Les apports sont également rémunérés moyennant le versement de soultes par votre société aux Apporteurs.

Elles s'établissent comme suit :

Apporteur	Soultes, en euros
M. Norbert DENTRESSANGLE	34.601.809,26 PP
Mme Evelynne DENTRESSANGLE	197.805,16 PP
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE	26.805,86 PP
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE pour la nue-propriété, M. Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	13.601.730,00 NP 1T
M. Pierre-Henri DENTRESSANGLE pour la nue-propriété, M. et Mme Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	245.430,00 NP 2T
Melle Marine DENTRESSANGLE	26.805,86 PP
Melle Marine DENTRESSANGLE pour la nue-propriété, M. Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	13.601.730,00 NP 1T
Melle Marine DENTRESSANGLE pour la nue-propriété, M. et Mme Norbert DENTRESSANGLE pour l'usufruit	245.430,00 NP 2T
MONTANT TOTAL DES SOULTES	62.547.546,14

Le « contrat d'apport d'actions » prévoit que le montant de ces soultes sera inscrit au compte courant des apporteurs, au passif de votre société, en tenant compte de l'existence des soultes démembrées que les apporteurs concernés entendent expressément laisser démembrées.

2.5.3. Synthèse de la rémunération des apports

La rémunération des apports qui s'élèvent à 694.972.286,14 euros se répartira donc entre :

- La création d'actions nouvelles de votre société pour 632.424.740 euros,
- Le versement de soultes pour 62.547.546,14 euros.

2.5.4. Conditions suspensives

Tel qu'évoqué ci-avant, le contrat d'apport d'actions prévoit que les apports seront réalisés sous la condition suspensive, notamment, de la réalisation préalable d'un apport à la société SOFADE de droits sociaux détenus par les apporteurs dans une société PLA 2A IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital de 16.000 euros, dont le siège social est à BEAUSEMBLANT (26240) « Les Pierrelles », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS sous le numéro 411 982 168.

Par ailleurs, l'opération qui vous est proposée doit être soumise à l'approbation de votre Associé. Elle deviendra caduque si cette approbation n'est pas intervenue avant le 30 juin 2007.

3. Vérifications effectuées

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé 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, et notamment :

- L'évaluation étant effectuée sur la base de situations intermédiaires au 30 juin 2006 des sociétés SOFADE SAS et FINANCIERE NORBERT DENTRESSANGLE SA, nous avons procédé à un examen limité de ces situations, ainsi que de l'arrêté des comptes au 31 décembre 2005 de ces deux sociétés,
- Nous avons pris connaissance du rapport d'Expertise Immobilière du Cabinet Roux établi en date du 30 novembre 2006,
- Nous avons examiné les méthodes d'évaluation retenues et vérifié les calculs effectués,
- Nous nous sommes assurés qu'aucun évènement de nature à modifier la valeur des apports n'était intervenu depuis les situations comptables établies au 30 juin 2006.

4. Conclusion

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le total s'élève à 694.972.286,14 euros, rémunérés par :

- La création d'actions nouvelles de votre société pour 632.424.740 euros,
- Le versement de soultes pour 62.547.546,14 euros.

La valeur globale des apports correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre soit 632.424.740 euros.

Lyon, le 29 décembre 2006

MAZARS

Pierre Beluze
