

RECEPISSE DE DEPOT

Duplicata
GREFFE DU
TRIBUNAL D'INSTANCE
DE METZ

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
31 RUE DU CAMBOUT - CS 20223 - 57000 METZ
Accueil du Public de 8h30 à 11h45 (tous les jours)
tél 03.87.36.60.98 - 14h à 16h sauf mercredi

ELIDE

2 RUE HENRI DUNANT
57070 SAINT JULIEN LES METZ

V/REF :

N/REF : 2014 B 152 / 2014-A-1347

Le Greffier du Tribunal d'Instance DE METZ certifie qu'il a reçu le 21/03/2014, les actes suivants :

Rapport du commissaire aux apports en date du 18/03/2014

- sur l'apport en nature d'actions SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE - SOFIT
par Monsieur TREIZE à la société

Concernant la société

13 INVEST

Société par actions simplifiée

45 rue A. Pichon

57160 Scy-Chazelles

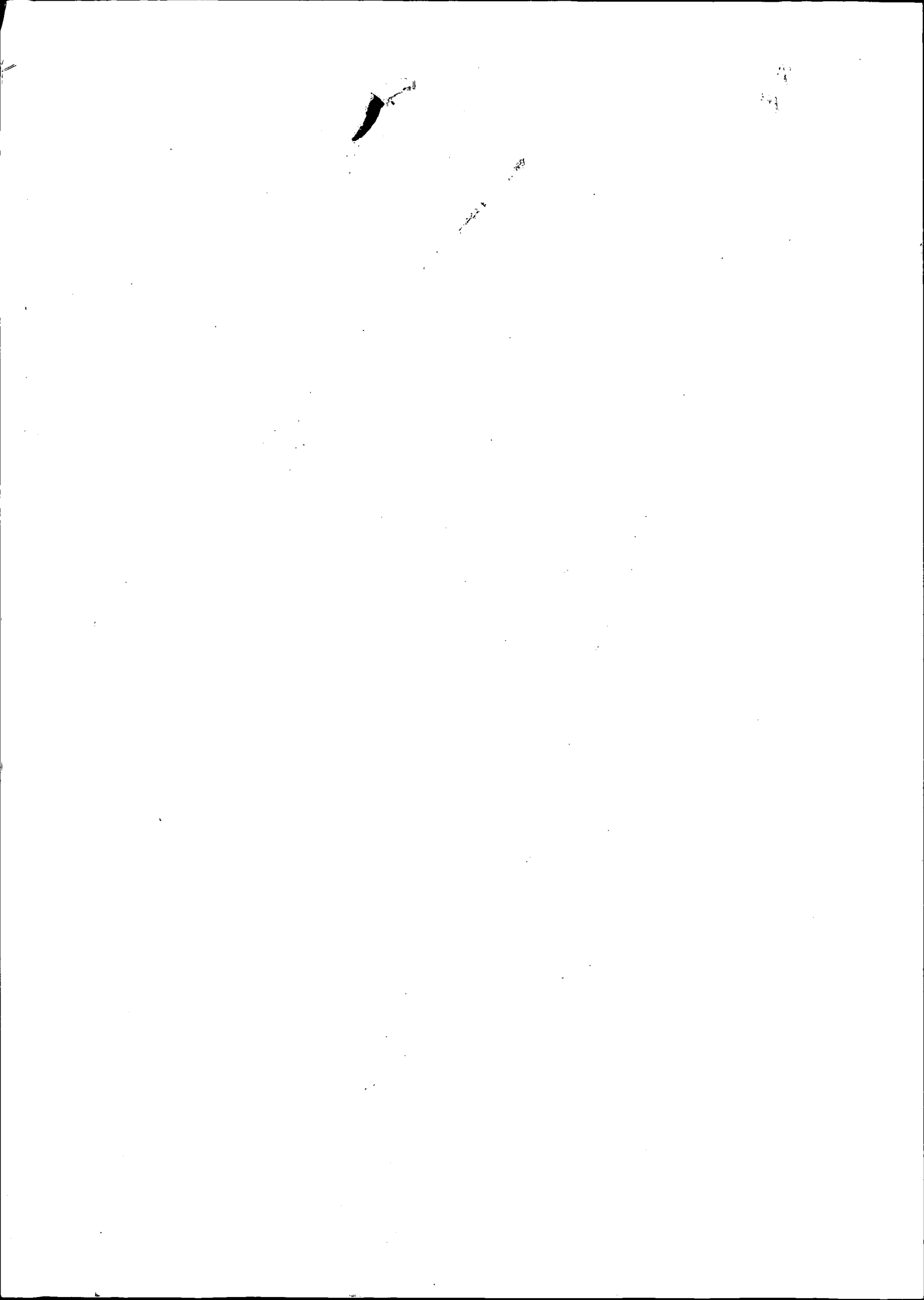
Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2014-A-1347 le 21/03/2014

R.C.S. METZ TI 800 202 814 (2014 B 152)

Fait à METZ le 21/03/2014,

LE GREFFIER





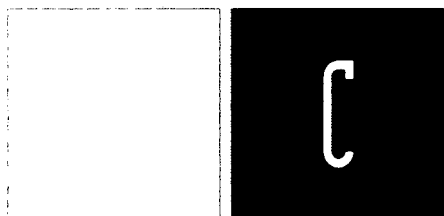
COMPAGNIE
REGIONALE
DES
COMMISSAIRES
AUX
COMPTES
PRES LA
COUR D'APPEL
DE METZ

SOCIETE
INSCRITE
AU
TABLEAU
DE
L'ORDRE
DE LA
REGION
LORRAINE

13 INVEST

SAS au capital de 5 000 euros
45 Rue A Pichon
57160 SCY CHAZELLES

RCS METZ TI 800 202 814



• ABAQUE • CONSULTING •

Rapport du Commissaire aux
apports sur la valeur de l'apport

Décision de l'Associé Unique
du 01/04/2014

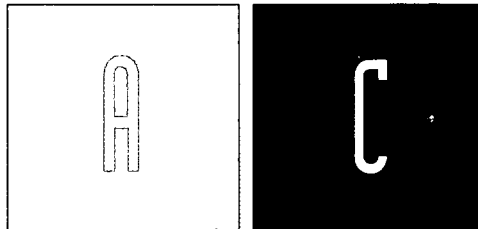
8, RUE GRAHAM BELL - METZ 57070 - TEL. 03 87 18 44 44 - FAX. 03 87 18 44 46

olivier-kuntz@abaque-consulting.fr

S.A.S AU CAPITAL DE 50 000 EUROS - RCS METZ TI B 433 436 367 - SIREN 433 436 367 - APE 6920Z

N° D'IDENTIFICATION INTRACOMMUNAUTAIRE FR 57 433 436 367

SOCIÉTÉ
INSCRITE À LA
COMPAGNIE RÉGIONALE
DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES
PRÈS LA
COUR D'APPEL
DE METZ



- ABAQUE - CONSULTING -

SOCIÉTÉ
INSCRITE
AU
TABLEAU
DE L'ORDRE
DE LA
REGION
LORRAINE

13 INVEST

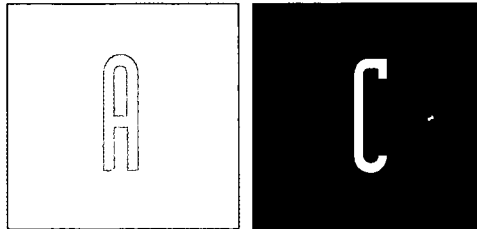
**SAS au capital de 5 000 euros
45 rue A PICHON
57160 SCY CHAZELLES**

RCS METZ TI 800 202 814

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

DECISION DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 01/04/2014

SOCIÉTÉ
INSCRITE À LA
COMPAGNIE RÉGIONALE
DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES
PRÈS LA
COUR D'APPEL
DE METZ



- ABAQUE - CONSULTING -

SOCIÉTÉ
INSCRITE
AU
TABLEAU
DE L'ORDRE
DE LA
REGION
LORRAINE

13 INVEST

**SAS au capital de 5 000 euros
45 rue A PICHON
57160 SCY CHAZELLES**

RCS METZ TI 800 202 814

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

DECISION DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 01/04/2014

Monsieur l'Associé Unique de la société 13 INVEST SAS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre décision en date du 26 février 2014, concernant l'apport en nature des actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS devant être effectué par Monsieur Jean-Pierre TREIZE à votre société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport en nature signé par Monsieur Jean-Pierre TREIZE le 26 février 2014. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Monsieur Jean-Pierre TREIZE envisage l'apport de 625 actions qu'il détient dans la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS à la société 13 INVEST SAS.

La société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS est une Société par Actions Simplifiée au capital de 1.004.960 euros, dont le siège social est situé 31, voie de la Liberté, 57160 SCY-CHAZELLE et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 363 800 913.

Cette société est représentée par Monsieur Jean-Pierre TREIZE en qualité de Président et par Monsieur Franck CASCI en qualité de Directeur Général.

Cette société a pour objet social :

- L'acquisition, la gestion, la disposition pour son propre compte exclusivement de toutes valeurs mobilières et autres droits sociaux ;
- La prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières ou civiles ;
- Toutes prestations administratives, comptables et de direction au profit des sociétés dans lesquelles la société détient une participation ;
- L'acquisition, l'échange, l'apport, la construction de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;
- L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles ;
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation desdits immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.
- Elle peut faire toutes opérations se rapportant à cet objet ou contribuant à sa réalisation.

La société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS détient des titres de participation dans les sociétés suivantes :

Dénomination sociale	Forme juridique	Capital	SIREN	% capital détenu
TPA IMMO	SAS	8 293 800	715 780 011	99,06%
PLUS	SAS	1 006 980	355 800 681	99,66%
TREMECA	SCI	15 200	341 510 220	99,90%
SMS	SCI	1 200	441 126 596	98,33%
SIM	SCI	15 244	340 552 017	99,90%
LUCA	SA lux.	31 000		100,00%

Ainsi que des ensembles immobiliers situés dans les communes suivantes :

- 31, voie de la Liberté, 57160 SCY-CHAZELLES ;
- 4, rue du Docteur Carrel, 57000 METZ ;
- Rue Louis Rossel, 57000 METZ ;
- ZAC de Jailly, 57535 MARANGE SILVANGE.

Le capital social de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS est composé de 1.142 actions d'une valeur nominale de 880 euros, réparties comme suit :

Monsieur Jean-Pierre TREIZE	625 actions	54,73%
13 INVEST SAS	236 actions	20,67%
Madame Sophie BAUMGARTEN née TREIZE	278 actions	24,34%
Monsieur Bertrand BAUMGARTEN	1 action	0,09%
Mademoiselle Caroline TREIZE	1 action	0,09%
Mademoiselle Nathalie TREIZE	<u>1 action</u>	0,09%
Total	1.142 actions	100,00%

1.2. PRESENTATION DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La société 13 INVEST est une Société par Actions Simplifiée au capital de 5.000 euros constituée le 23 janvier 2014. Le siège social est situé 45 rue A Pichon, 57160 SCY-CHAZELLES. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 800 202 814.

Cette société est représentée par Monsieur Jean-Pierre TREIZE en qualité de Président.

Le capital social de la société 13 INVEST SAS est composé de 500 actions de 10 euros de valeur nominale, intégralement détenues par Monsieur Jean-Pierre TREIZE.

Cette société a pour objet social :

- L'acquisition, la gestion, la disposition pour son propre compte exclusivement de toutes valeurs mobilières et autres droits sociaux ;
- La prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières ou civiles ;
- Toutes prestations administratives, comptables et de direction au profit des sociétés dans lesquelles la société détient une participation ;
- L'achat, la prise à bail avec ou sans promesse de vente et la location de tous immeubles bâtis ou non bâtis, biens et droits immobiliers, droits sociaux donnant vocation à des biens et droits immobiliers, ainsi que leur administration et exploitation ;
- La mise en valeur de ces biens immobiliers, notamment par l'édification de constructions nouvelles pour toutes destinations, la transformation des constructions déjà existantes et par tous travaux de viabilité ;
- Elle peut faire toutes opérations se rapportant à cet objet ou contribuant à sa réalisation.

Préalablement à l'opération d'apport de titres envisagée, la société 13 INVEST SAS a acquis 236 actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS à Madame Catherine MAGIS née TREIZE, par acte de cession d'actions en date du 14 février 2014.

1.2.2. PERSONNE PHYSIQUE APORTEUSE

La société 13 INVEST SAS va bénéficier de l'apport des 625 actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS détenues par Monsieur Jean-Pierre TREIZE, né le 12 juillet 1954 à Metz et demeurant 45, rue A PICHON, 57160 SCY-CHAZELLES.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.3.1. METHODE D'EVALUATION RETENUE

L'apport n'implique pas de sociétés sous contrôle commun au sens du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. L'apport sera ainsi réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une évaluation de la société dont les actions sont apportées.

1.3.2. REMUNERATION DES APPORTS

La société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS a fait l'objet d'une évaluation établie le 28 octobre 2013 par Maître Marc-Antoine FOUSSADIER, Avocat du Cabinet ELIDE AVOCATS.

Ladite évaluation a conduit à retenir une valeur de 32.000.000 euros pour la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS, soit une valeur unitaire de 28.021 euros par action.

Cette évaluation a fait l'objet d'une décote de -20% s'agissant de titres d'une société holding évaluées à la valeur patrimoniale. Cette décote permet également d'appréhender la non liquidité des actions.

La propriété des 625 actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS apportée par Monsieur Jean-Pierre TREIZE, a ainsi été évaluée à 14.050.000 euros, soit 22.480 euros par action.

La valeur de la société 13 INVEST SAS a été fixée au montant de son capital social au jour de sa constitution, soit 10 euros par action.

En contrepartie de l'apport de la propriété des 625 actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS, la société 13 INVEST SAS procédera à la création de 1.405.000 actions nouvelles de 10 euros de valeur nominale, représentant une augmentation de capital social de 14.050.000 euros.

1.3.3. CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'APPORT

La société 13 INVEST SAS sera titulaire des droits sur les actions apportées à compter du jour de la décision de l'associé unique de la société 13 INVEST SAS qui décidera de l'augmentation de capital en résultant.

En application des dispositions de l'article 150-O B du Code Général des Impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses actions respectives de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS contre les actions émises par la société 13 INVEST SAS.

1.3.4. CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation définitive de l'apport est subordonnée à l'approbation de l'opération par la décision de l'associé unique de la société 13 INVEST SAS et par la constatation de l'augmentation de capital correspondant à la rémunération de l'apport envisagé.

L'Assemblée Générale de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS a agréé la société 13 INVEST SAS en qualité de nouvel associé à l'occasion de la réunion du 12 janvier 2014 portant sur l'autorisation de la cession des 236 actions détenues par Madame Catherine MAGIS née TREIZE à la société 13 INVEST SAS.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la valeur de l'apport au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. En particulier, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- Prise de connaissance du contrat d'apport des actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS par la personne physique apporteuse à la société 13 INVEST SAS établi en date du 26 février 2014 ;
- Entretien sur les motifs et les principales modalités de l'opération envisagée avec Monsieur Jean-Pierre TREIZE, ainsi que les Conseils des sociétés 13 INVEST SAS et SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS ;
- Vérification de la pleine propriété des titres apportés à l'aide du registre des mouvements de titres et obtention de la confirmation de l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Etude du rapport d'évaluation de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS établi en date du 28 octobre 2013 par Maître Marc-Antoine FOUSSADIER, Avocat du Cabinet ELIDE AVOCATS ;
- Examen et analyse des méthodes d'évaluation et des hypothèses actuarielles présentées dans le rapport d'évaluation de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS établi en date du 28 octobre 2013 afin de nous assurer de leur caractère adéquat en l'espèce ;
- Analyse de l'opportunité d'introduire d'autres méthodes ou paramètres d'évaluation que ceux utilisés pour déterminer la valeur de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS ;
- Examen des méthodes de valorisation des ensembles immobiliers détenus par la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS et ses filiales et analyse des valeurs retenues dans le cadre de l'évaluation en appliquant aux loyers des ensembles immobiliers, les taux de rendement généralement constatés sur le marché des locaux commerciaux ;
- Examen et analyse des comptes annuels des sociétés SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS, TPA SAS, TPA IMMO SAS, PLUS SAS, SCI SMS, SCI

TREMECA, SCI SIM au 31 décembre 2012, au 31 mars 2012 et au 31 mars 2011 visant à vérifier les bases utilisées pour déterminer la valeur des actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS ;

- Examen et analyse des rapports des commissaires aux comptes des sociétés SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS, TPA SAS, TPA IMMO SAS, PLUS SAS sur les comptes annuels au 31 décembre 2012, au 31 mars 2012 et au 31 mars 2011 ;
- Examen et analyse de situations intermédiaires comptables au 30 septembre 2013 et de comptes annuels provisoires au 31 décembre 2013 des sociétés SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS, PLUS SAS et TPA IMMO SAS afin de s'assurer de l'absence de pertes comptables intervenues venant grever la valeur économique de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2013.
- Obtention de la lettre d'affirmation du Président et du Directeur Général de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS, nous indiquant de l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date d'établissement de notre rapport et d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Aux termes du contrat d'apport, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, aucun commentaire de notre part.

2.3. REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété des actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS apportées par Monsieur Jean-Pierre TREIZE à la société 13 INVEST SAS à partir du registre des mouvements de titres et par examen des actes de cession d'actions, des ordres de mouvement d'actions et des procès-verbaux des assemblées générales réunies au cours de l'année 2013 et ayant porté sur des opérations capitalistiques.

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.4.1. NATURE DE L'APPORT ET CARACTERISTIQUES DE L'APPRECIATION

Les 625 actions apportées Monsieur Jean-Pierre TREIZE à la société 13 INVEST SAS représentent 54,73% du capital de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS.

A l'issue de cette opération, la société 13 INVEST SAS disposera de 861 actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS, soit 75,39% de son capital. En effet, préalablement à cette opération d'apport, la société 13 INVEST SAS avait acquis 236 actions auprès de Madame Catherine MAGIS née TREIZE le 14 février 2014.

Parallèlement à cette opération d'apport, Madame Sophie BAUMGARTEN née TREIZE, réalisera également l'apport des 278 actions qu'elle détient dans la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS à une société dénommée SOFIMINVEST SAS. Cette dernière disposera ainsi de 24,34% des actions de son capital.

Ces opérations ont été convenues sur la base d'une valeur proche de 22.480 euros par action, déterminée selon l'évaluation de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS établie par Maître Marc-Antoine FOUSSADIER, Avocat du Cabinet ELIDE AVOCATS en date du 28 octobre 2013, à laquelle il a été appliqué une décote de -20% s'agissant de titres d'une société holding évaluées à la valeur patrimoniale. Cette décote permet également d'appréhender la non liquidité des actions.

2.4.2. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'APPORT PAR LES PARTIES

La valeur des actions de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS a été déterminée par Maître Marc-Antoine FOUSSADIER, Avocat du Cabinet ELIDE AVOCATS, selon les méthodes de valorisation décrites dans le rapport d'évaluation établi en date du 28 octobre 2013.

- Evaluation de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS

La société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS disposant d'une activité de société holding détenant des titres de participation et des ensembles immobiliers mis à disposition par contrat de bail commercial, elle a été évaluée en tenant compte de leur valeur vénale en substitution de leur valeur comptable au 31 décembre 2012. L'actif net réévalué ressort ainsi à la valeur suivante :

SOFIT SAS	Valeur nette comptable	Valeur économique	Fiscalité latente
Capitaux propres au 31 décembre 2012 - Réduction de capital du 4 juillet 2013	13 414 443 -4 000 000		
Bâtiment et terrain à bâtir 31 voie de la Liberté, 57160 SCY-CHAZELLES 4, rue du Docteur Carrel, 57000 METZ Rue Louis Rossel, 57000 METZ ZAC de Jailly, 57535 MARANGE SILVANGE	-2 800 362	800 000 700 000 1 100 000 650 000	-149 879
Titres de participation LUCA SA PLUS SAS TREMECA SCI TPA IMMO SAS TPA SAS SMS SCI SIM SAS	-31 000 -2 050 612 -495 926 -9 199 507 -397 000 -255 670 -1 279 291	31 000 5 100 000 1 505 887 26 966 354 532 000 443 696 1 586 923	-5 400
Sous-total	-7 094 925	39 415 860	-155 279
Actif net réévalué		32 165 656	
Actif net réévalué arrondi		32 000 000	
Valeur par action		28 021	

Le 4 juillet 2013, la société a réduit son capital social d'un montant nominal de 251.680 euros en rachetant 286 actions à dividendes prioritaires, au prix de 4.000.000 euros réduisant d'autant les capitaux propres.

Les ensembles immobiliers détenus par la société ont été évalués à la valeur vénale estimée par la Direction de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS en tenant compte de critères objectifs, tels que leur loyer, leur surface et leur emplacement géographique. Il n'a pas été fait appel à l'intervention d'un expert en évaluation immobilière.

Les titres de participation ont été évalués selon l'actif net réévalué des sociétés en remplaçant la valeur nette comptable par la valeur économique des actifs et des passifs :

- Les sociétés civiles immobilières ont été évaluées sur la base de la valeur vénale des ensembles immobiliers estimée par la Direction en tenant compte de la fiscalité latente ;
- La société TPA IMMO SAS a été évaluée d'une part, en tenant compte de la valeur vénale des ensembles immobiliers et d'autre part, en retenant la valorisation de la cession des titres de participation dans la société TPA SAS intervenue en 2013 pour un montant de 23.000.000 euros, soit 22.468.000 euros pour la quote-part de capital détenue par la société TPA IMMO SAS ;
- La société PLUS SAS a été évaluée selon la méthode de la rente abrégée du goodwill ;
- La société TPA SAS a été évaluée sur la base de sa valeur de cession intervenue en 2013 pour un montant de 23.000.000 euros, soit 532.000 euros pour la quote-part de capital détenue par la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS ;
- La société LUCA SA n'a pas fait l'objet d'une évaluation différente de sa valeur comptable.

La fiscalité afférente aux plus-values latentes sur les ensembles immobiliers et les titres de participation a bien été considérée telle qu'exposée dans le tableau ci-dessus.

- Evaluation de la société TPA IMMO SAS

La société TPA IMMO SAS dispose d'une activité de location d'immeubles commerciaux qu'elle détient ainsi que la détention des titres de participation détenus dans la société TPA SAS qu'elle a cédée au cours de l'exercice 2013 à la valeur de 22.468.000 euros.

La valeur de la société TPA IMMO SAS ressort ainsi à :

TPA IMMO SAS	Valeur nette comptable	Valeur économique	Fiscalité latente
Capitaux propres au 31 décembre 2012	13 242 061		
Ensembles immobiliers	-2 620 701	5 280 000	-886 433
Titres de participation détenus dans TPA SAS	-10 018 597	22 468 000	-497 976
Sous-total	602 763	27 748 000	-1 384 409
Actif net réévalué		26 966 354	

L'acompte sur dividendes et les dividendes distribués par prélèvement sur les réserves à l'occasion de l'Assemblée Générale du 14 août 2013 pour un montant total de 12.999.011 euros n'ont pas été retraités de la valeur déterminée ci-dessus et dans le cadre de l'évaluation de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS, dans la mesure où ces distributions ont été versées à cette dernière.

- Evaluation de la société TREMECA SCI

Cette société civile immobilière détient deux ensembles immobiliers évalués à 2.500.000 euros, ainsi que des parts sociales dans la société GDJO SCI évaluée à 427.042 euros. Cette société civile immobilière est titulaire d'un bail à construction d'une durée de 30 années à échéance 2037.

La valeur de la participation détenue par la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS dans la société TREMECA SCI ressort ainsi à :

TREMECA SCI	Valeur nette comptable	Valeur économique	Fiscalité latente
Capitaux propres au 31 décembre 2012	777 608		
Ensembles immobiliers	-1 417 988	2 500 000	-360 694
Titres de participation détenus dans GDJO SCI	-420 000	427 042	0
Sous-total	-1 060 380	2 927 042	-360 694
Actif net réévalué		1 505 968	
Valeur de la participation chez SOFIT (99,99%)		1 505 817	

- Evaluation de la société SIM SCI

Cette société civile immobilière détient un immeuble valorisé à 2.500.000 euros. La valeur de la participation détenue par la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS dans la société TREMECA SCI ressort ainsi à :

SIM SCI	Valeur nette comptable	Valeur économique	Fiscalité latente
Capitaux propres au 31 décembre 2012	444 154		
Ensembles immobiliers	-285 609	2 000 000	-571 464
Sous-total	158 545	2 000 000	-571 464
Actif net réévalué		1 587 081	
Valeur de la participation chez SOFIT (99,99%)		1 586 922	

- Evaluation de la société SMS SCI

Cette société dispose d'un contrat de crédit-bail immobilier depuis le 25 juillet 2002. L'immeuble a été évalué à la valeur de 750.000 euros. Les redevances restant dues au 31 décembre 2012 s'élèvent à 250.000 euros. La fiscalité différée induite par le contrat de crédit-bail immobilier à son échéance a bien été appréhendée par la réintégration de la valeur du terrain de 92.400 euros, soit une fiscalité latente de 30.800 euros.

La valeur de la participation détenue par la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS dans la société SMS SCI ressort ainsi à :

SMS SCI	Valeur nette comptable	Valeur économique	Fiscalité latente
Capitaux propres au 31 décembre 2012	-17 968		
Ensembles immobiliers - Redevances dues	0	750 000 -250 000	-30 800
Sous-total	-17 968	500 000	-30 800
Actif net réévalué		451 232	
Valeur de la participation chez SOFIT (98,33%)		443 696	

- Evaluation de la société PLUS SAS

L'évaluation de la société PLUS SAS est fondée sur des notions de rentabilité des investissements et du profit capitaliste futur, appréhendée selon la méthode de la rente abrégée du goodwill.

L'actif net réévalué de la société PLUS SAS a été évalué à la valeur de 4.600.000 euros au 31 décembre 2012 après retraitement des fonds commerciaux et de la valeur vénale des ensembles immobiliers estimée par la Direction.

Maître Marc-Antoine FOUSSADIER a retenu les hypothèses actuarielles suivantes afin de déterminer la valeur du goodwill :

- Taux de rendement normal des capitaux propres : 4,5%. Ce taux est utilisé pour évaluer la rémunération normale attendue des capitaux propres et la comparer à la rentabilité réelle de l'entreprise. Ce taux de 4,5% résulte d'un taux de rendement de 2% majoré de la prime de risque et de la prime d'illiquidité de l'investissement de 2,5 points.
- Taux d'actualisation des superprofits : 6,5%. Le taux de rendement normal des capitaux propres a été majoré de 2 points afin de tenir compte du risque propre à l'entreprise.
- Choix de la durée d'actualisation : Il a été retenu une durée de 3 années afin d'appréhender le contexte économique actuel du secteur d'activité de la société. Cette durée est qualifiée de prudente.
- Capacité bénéficiaire : La capacité bénéficiaire de la société a été déterminée à la valeur de 400.000 euros sur la base des résultats des trois derniers exercices.
- Détermination du superprofit et du goodwill : Sur la base de l'actif net réévalué de 4.600.000 euros, d'un taux de rendement normal des capitaux propres de 4,5%, d'une capacité bénéficiaire de 400.000 euros, le superprofit s'établit à 190.000 euros, soit un goodwill évalué à 500.000 euros selon les critères exposés ci-dessus.

La valeur de la société PLUS SAS s'élève ainsi 5.100.000 euros combinant l'actif net réévalué de 4.600.000 euros et le goodwill évalué à 500.000 euros.

La société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS détenant 99,66% de la société PLUS SAS, la valeur de la participation a été retenue pour un montant de 5.100.000 euros.

2.4.3. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'EVALUATION DE LA VALEUR D'APPORT

L'évaluation de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS repose principalement sur trois méthodes de valorisation. Celles-ci appellent de notre part les commentaires suivants :

- L'évaluation des titres de participation détenus dans la société TPA SAS au 31 décembre 2013 est fiable et repose sur la valeur de la cession de la société au prix de 23.000.000 euros intervenue au cours de l'exercice 2013 ;
- L'évaluation de l'activité de la société PLUS SAS repose sur la méthode de la rente abrégée du goodwill consistant à actualiser le superprofit dégagé par l'activité de la société sur une durée de 3 années. La société a retenu une durée de 3 années, qualifiée de prudente, au regard du contexte économique actuel de l'activité de poids lourds de la société. Cette méthode de valorisation nous semble particulièrement pertinente pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.
- L'évaluation des actifs immobiliers détenus par la société et ses filiales selon la valeur vénale estimée par la Direction nous semble cohérente au regard des valeurs déterminées selon les taux de rendement généralement constatés sur le marché des locaux commerciaux.

Nous n'avons ainsi pas jugé utile d'introduire d'autres critères et méthodes d'évaluation afin d'apprécier la valorisation de la société SOCIETE FINANCIERE ET IMMOBILIERE TREIZE – SOFIT SAS.

3. CONCLUSION

Sur base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 14.050.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Metz, le 18 mars 2014

ABAQUE CONSULTING
Olivier KUNTZ

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Commissaire aux apports



2014 / 1357 .