

F I T E C O

AB PATRIMOINE

Société au capital de 2.311.000 Euros
Siège social : 9 Avenue de la Trémouille
94 100 Saint Maur des Fossés

R.C.S. 539.283.499.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

En date du 15 Mai 2012

3/5 Passage Monriot

94210 **LA VARENNE SAINT HILAIRE**

Téléphone : 01 48 83 52 61
Fax : 01 42 83 32 97
E-mail : lavarennesainthilaire@fiteco.com

A.B. PATRIMOINE
Société au capital de 2.311.000 Euros.

Siège social : 9 Avenue de la Trémouille
94 100 SAINT MAUR DES FOSSES

R.C.S. 539.283.499

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 26 avril 2012, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L223-33 du Code de Commerce.

Dans le cadre de cette intervention ayant pour objet l'appréciation d'une valeur, il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des parts à émettre par la société bénéficiaire des apports.

I - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1-1 Présentation de l'opération

Monsieur Bernard DETROYE a entrepris de concentrer ses actifs sur une société de développement dénommée A.B. PATRIMOINE. Il souhaite renforcer celle-ci en lui faisant apport de sa participation dans le capital de la société GPI DETROYE FOURNIER.

1-2 Nature, évaluation et rémunération des apports

1-2-1 • Description des apports

L'opération consiste en l'apport, par Monsieur Bernard DETROYE, de la pleine propriété de 1.000 parts sociales de même catégorie, intégralement libérées, de la société GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER DETROYE FOURNIER, société à responsabilité limitée, au capital social de 20.000 euros, dont le siège social est situé ZA de Courtaboeuf - 8 avenue du Quebec – 91140 VILLEBON SUR YVETTE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le numéro 438 300 659.

1-2-2 • Evaluation des apports

L'apport a été valorisé selon l'activité de la société GPI DETROYE FOURNIER et la consistance de son patrimoine.

L'évaluation de la société GPI DETROYE FOURNIER repose sur le bilan au 31 décembre 2011 avec prise en compte :

- de la vente de la propriété du Loiret pour 3.000.000 euros
- de la réalisation d'un bénéfice après impôt correspondant à 25% du résultat net 2011 hors exceptionnel
- d'une réévaluation financière des actifs de l'Oise

Pour établir l'évaluation des actifs de l'Oise il a été tenu compte de la valeur réelle de rendement financier, les actifs étant occupés.

Les loyers étant de l'ordre de 100.000 euros l'an, un taux d'effort de 8% conduit à une valorisation de 1.250.000 euros. La valeur nette comptable des biens étant de 264.000 euros, il en résulte une plus-value de 986.000 euros

Les capitaux propres au 31 décembre 2011 étant de 251.000 euros auxquels il y a lieu d'ajouter :

la plus-value nette de 776.300 euros
le résultat net du 1er trimestre 18.500 euros
la plus-value d'actif de 986.000 euros

La valeur de la société ressort à 2.031.800 euros arrondie à 2.030.000 euros et la valeur de chacune des 2.000 parts étant de 1.015 euros

La valeur de l'apport en pleine propriété des 1 000 parts sociales apportées ressort donc à 1 015 000 euros.

1-2-3 • Rémunération des apports

L'apport sera rémunéré à hauteur de 925.000 euros, par l'attribution de 9.250 parts sociales à créer par la société A.B. PATRIMOINE d'une valeur nominale de 100 euros chacune, lesquelles parts seront attribuées à Monsieur Bernard DETROYE.

La différence entre la valeur de l'apport global, soit 1.015.000 euros, et la valeur des parts à attribuer, soit 925.000 euros, soit 90.000 euros sera versée à titre de soulte à Monsieur Bernard DETROYE.

1-2-4 • Avantages particuliers stipulés

Aucun avantage particulier ne nous a été signalé.

II – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie des Commissaires aux Comptes, afin de :

Contrôler la réalité des apports ;

Apprécier la pertinence des méthodes retenus pour déterminer la valeur attribuée aux apports ;

S'assurer, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

A cet effet, nous avons procédé aux diligences suivantes :

Nous avons pris connaissance du contexte dans lequel s'inscrit l'opération projetée,

Nous nous sommes rapprochés des conseils de l'apporteur,

Nous nous sommes entretenus avec le dirigeant de la société,

Nous avons examinés les documents juridiques servant de base à l'opération.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur totale des apports s'élevant à 1 015 000 euros n'est pas surévaluée, et en conséquence, que la somme des apports est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Fait à LA VARENNE SAINT HILAIRE, le 15 Mai 2012

Le Commissaire aux Comptes

Pour FITECO

Le chargé du mandat

FITECO

Société d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes

3/5 passage Monriot

94210 LA VARENNE ST HILAIRE

Tél. 01 48 83 52 61 - Fax 01 49 76 04 19

SAS au capital de 6 373 800 €

RCS 557 150 067

DANIEL TIZON

Commissaire aux Comptes