

AMZALLAG EMILE IMMOBILIER SARL

Société à responsabilité limitée au capital de 8.000 Euros

Siège Social : 53 rue d'Antibes

06400 CANNES

R.C.S. CANNES B 440 073 765

013897

4505

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'APPRECIATION
DE LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR MR AMZALLAG EMILE
AU PROFIT DE LA SOCIETE AMZALLAG EMILE IMMOBILIER
DANS LE CADRE D'UN APPORT D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE**

Stéphane COHEN

Commissaire aux apports

Membre de la Compagnie de PARIS

115, avenue Henri Martin

75116 PARIS



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'APPRECIATION
DE LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR MR AMZALLAG EMILE
AU PROFIT DE LA SOCIETE AMZALLAG EMILE IMMOBILIER
DANS LE CADRE D'UN APPORT D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE**

Mesdames et Messieurs les Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Cannes, en date du 20 novembre 2001, concernant l'apport par Monsieur Emile AMZALLAG de son activité Marchand de biens, exercée dans le cadre d'une Entreprise individuelle, à la société AMZALLAG EMILE IMMOBILIER SARL, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L 223-33 du Code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de contrat d'apport signé par les parties concernées en date du 26 novembre 2001. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, J'ai effectué mes 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 et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société AMZALLAG EMILE IMMOBILIER SARL.

Le présent rapport comportera les points suivants :

I - Présentation de l'opération

II - Désignation des apports

III - Propriété, jouissance, charges et conditions des apports

IV - Evaluation des apports

V - Rémunération des apports

VI – Diligences et appréciation de la valeur des apports

VII - Conclusion

I – Présentation de l'opération

1.1 – Sociétés concernées

1.1.1. Monsieur Emile AMZALLAG (Apporteur)

Monsieur Emile AMZALLAG exerce dans, dans le cadre d'une entreprise individuelle, depuis le 23 juin 1986, une activité de marchand de biens.

Son siège social est 53 rue d'Antibes – 06400 CANNES. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cannes sous le numéro A 338 317 753.

1.1.2. AMZALLAG EMILE IMMOBILIER SARL (Bénéficiaire des apports)

La Société AMZALLAG EMILE IMMOBILIER SARL est une société à responsabilité limitée au capital de 8.000 Euros, divisé en 800 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune.

Son siège social est 53, rue d'Antibes – 06400 CANNES. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CANNES sous le numéro B 440 073 765.

Elle a pour principal objet social :

- l'acquisition de biens immobiliers ou de droits sociaux de sociétés dont l'actif est principalement composé de biens immobiliers, en vue de leur revente, en l'état ou après transformation, de leur gestion et de leur administration,
- l'acquisition, l'exploitation, la gestion, l'administration sous toutes ses formes de bateaux de tourisme,
- la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissement; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

1.3. L'opération d'apport

Monsieur Emile AMZALLAG a décidé d'apporter l'intégralité de son entreprise individuelle à la société AMZALLAG EMILE IMMOBILIER SARL au sein de laquelle Monsieur et Madame AMZALLAG détiennent respectivement 90 % et 10 % du capital.

1.4. Base de l'opération d'apport

Pour établir les conditions de l'apport partiel d'actif, il a été décidé de retenir les comptes de la l'entreprise individuelle arrêtés au 5 décembre 2001, situation établie selon les mêmes méthodes et la même présentation que le dernier bilan annuel.

1.5. Régime fiscal de l'apport

L'apport portant sur une entreprise individuelle exerçant une activité professionnelle et donc, entre autres, sur l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice de cette profession, la SOCIETE BENEFICIAIRE et l'APPORTEUR optent conjointement, pour l'application des dispositions de l'article 151 octies du Code Générale des Impôts et s'engagent, chacun pour ce qui le concerne, à respecter les règles prévues audit article

II – Description des apports

Aux termes du projet de contrat d'apport signé le 26 novembre 2001 par les parties en présence, l'actif apporté et le passif transmis s'établissaient à la date du 5 décembre 2001 ainsi en Francs :

ACTIFS

Immobilisations incorporelles

- Concessions brevets 2 840

Immobilisations corporelles

- Terrains et constructions 7 600 000

- Autres immobilisations corporelles 1 124 645

Immobilisations financières

- Autres immobilisations financières 162 001

Stocks

- Stocks marchand de biens 9 004 667

Créances

- Sur clients et comptes rattachés 227 600

- Sur autres créances 6 611 953

Disponibilités

- Valeurs mobilières de placement 1 675 430

- Disponibilités 14 249

Comptes de régularisation

- Charges constatées d'avance 918

TOTAL ACTIF APORTE 26 424 303

PASSIF

<i>Emprunts et dettes auprès des états de crédits</i>	107 995
<i>Emprunts et dettes financières</i>	535 988
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	97 051
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	94 101
<i>Autres dettes</i>	3 200 000
	<hr/>
TOTAL PASSIF PRIS EN CHARGE	4 035 135
Total de l'actif apporté	26 424 303
Total du passif pris en charge	4 035 135
ACTIF NET APORTE	22 389 168
Soit en Euros	3 413 206,66

III – Propriété jouissance, charges et conditions

3.1. Propriété, jouissance rétroactivité

La Société SARL AMZALLAG EMILE IMMOBILIER sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits immobiliers et mobiliers apportés par la Monsieur Emile AMZALLAG à compter du jour de l'assemblée générale extraordinaire de la SARL AMZALLAG EMILE IMMOBILIER qui constatera les apports.

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations faites depuis le 5 décembre 2001 par EMILE AMZALLAG seront considérées comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et aux profits et risques de la société bénéficiaire AMZALLAG EMILE IMMOBILIER SARL

3.2. Charges et conditions

Ledit apport est en outre consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, auxquelles s'oblige la SOCIETE BENEFICIAIRE : :

- prendre les actifs apportés, dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer de recours contre l'APPORTEUR pour quelque cause que ce soit ;
- supporter et acquitter à compter de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que tous droits et charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, auxquels l'exploitation de l'entreprise individuelle apportée peut ou pourra donner lieu ;
- exécuter à partir du même jour tous marchés, traités ou conventions relatifs à l'exploitation de l'entreprise individuelle apportée dans les droits et obligations de laquelle elle sera subrogée purement et simplement ;
- satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à toutes les prescriptions administratives auxquelles ladite exploitation pourra être assujettie, de manière à ce que l'APPORTEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet ;
- de continuer les polices d'assurance en cours concernant les marchandises, risques locatifs et de voisinage, contre l'incendie, l'explosion, la responsabilité professionnelle, et tous autres risques relatifs au fonds apporté et à son exploitation, à moins qu'il ne préfère se réserver la faculté d'opter pour la résiliation desdites polices (article 19 de la loi du 13 Juillet 1930) et de souscrire, dans ce cas, de nouvelles polices auprès d'une compagnie d'assurance solvable ;
- de continuer tous les contrats et abonnements contractés par l'APPORTEUR avec les Services de l'Electricité, du Gaz, des Eaux, du Téléphone et d'en acquitter les primes, cotisations ou redevances à compter du jour de l'entrée en jouissance ;
- d'exécuter aux lieu et place de l'APPORTEUR, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions des locaux, d'en acquitter les loyers aux échéances stipulées de sorte que l'APPORTEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet ;

- s'il y a lieu, prendre à sa charge les contrats de travail, verbaux ou écrits concernant le personnel affecté à l'exploitation de l'entreprise individuelle apportée, conformément aux dispositions de l'article L 122-12 du Code du Travail, dont l'état avec l'ancienneté a été communiqué ;
- la SOCIETE BENEFICIAIRE encaissera, à compter de l'entrée en jouissance, à son seul profit, les créances alors dues ;

IV – Evaluation des apports

Les éléments d'actifs et de passifs ont été retenus pour leur valeur nette comptable telles qu'elles figuraient dans les comptes au 5 décembre 2001 à l'exception des biens immobiliers qui ont fait l'objet d'expertise :

Ensemble immobilier sis 17-23, rue Alphonse Pluchet à Bagneux :

Ce bien est inscrit en immobilisations.

L'expertise a été réalisée par Monsieur Michel MARX, Expert immobilier, en date du 6/12/2001 pour une valeur de 7.600.000 Francs.

Ensemble immobilier sis 2-4, rue Chapon et 115, rue du Temple – 75003 PARIS :

Ce bien est inscrit en stock marchand de biens.

L'expertise a été réalisée par Monsieur Jacques VIGIE, Expert immobilier, en date du 28/11/1996.

Les lots en stock tenant compte de cette évaluation représentent une valeur de 1 933 077,69 F.

Ensemble immobilier sis 165, rue de Grenelle – 75007 PARIS :

Ce bien est inscrit en stock marchand de biens.

L'expertise a été réalisée par Monsieur Michel CORNATON, Expert immobilier, en date du 19/02/1998.

Les lots en stock tenant compte de cette évaluation représentent une valeur de 2 345 843 F.

Ensemble immobilier sis 189, boulevard Saint Germain – 75006 PARIS :

Ce bien est inscrit en stock marchand de biens.

L'expertise a été réalisée par Monsieur Michel CORNATON, Expert immobilier, en date du 5/12/1996.

Les lots en stock tenant compte de cette évaluation représentent une valeur de 4 725 746 F.

L'actif net global apporté s'élève ainsi à la somme de :

22 389 168 FRF - 3 413 206 €

arrondi à 3 413 200 €

V - Rémunération des apports

Les apports qui précèdent représentent une valeur nette de 3.413.206,66 euros .arrondie à 3.413.200 euros.

En conséquence, lesdits apports sont rémunérés par l'attribution à l'APPORTEUR de 341.320 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement libérées, de la SOCIETE BENEFICIAIRE, numérotés de 801 à 342.120.

Ces parts porteront jouissance à compter du 5 décembre 2001.

VI – Diligences et appréciation de la valeur des apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin :

- de contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs transmis
- d'analyser les valeurs individuelles proposées dans le traité d'apport
- d'approcher la valeur des apports considérés dans leur ensemble
- d'analyser les événements intervenus pendant la période de rétroactivité et leur conséquence
- de vérifier jusqu'à la date de ce rapport l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Je me suis entretenu avec les représentants (dirigeants, responsables, conseils ...) des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées.

La méthode de valorisation des apports me paraît acceptable eu égard aux conditions de valorisation retenue.

L'examen de la situation arrêtée au 5 décembre 2001, sur la base des informations portées à ma connaissance, n'a révélé aucun élément de nature à remettre en cause la valorisation individuelle et globale des apports. J'estime que la valeur des apports n'est donc pas surévaluée.

VII – Conclusion

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à :

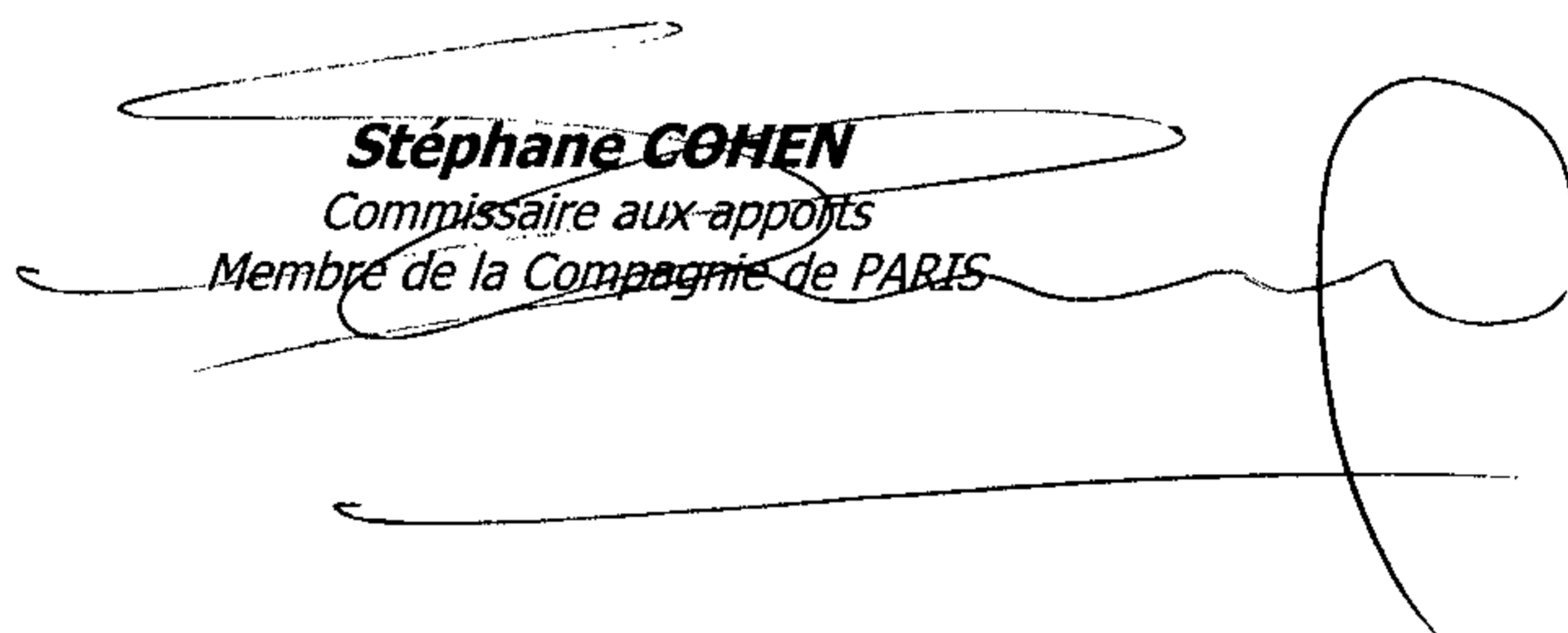
3.413.200 euros

(Trois millions quatre cent treize mille deux cent Euros)

n'est pas surévaluée.

Telles sont, Mesdames et Messieurs les Actionnaires, les constatations dont, conformément aux dispositions légales, je vous ai fait part.

Fait à PARIS
le 10 décembre 2001


Stéphane COHEN
Commissaire aux apports
Membre de la Compagnie de PARIS