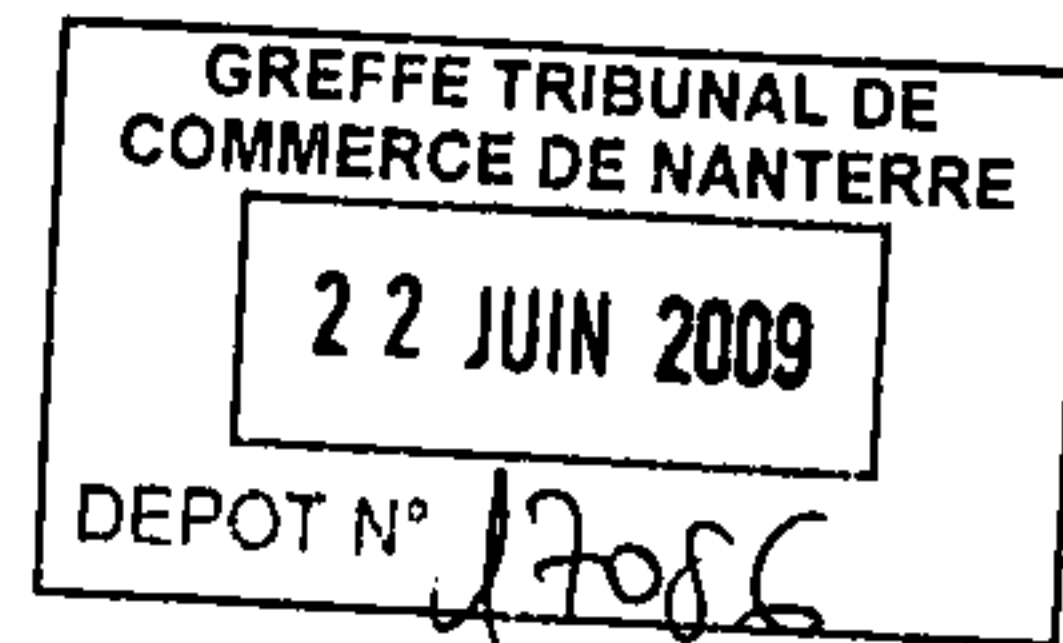


90B4885



OPTION 7 SAS

Rapport du commissaire aux apports

15 juin 2009

Le présent document contient 8 pages

OPTION 7

SAS

SOMMAIRE

Rapport du commissaire aux apports

Cabinet DAMIENS

Expert-Comptable

Commissaire aux Comptes

Compagnie Régionale de Paris

23/25, avenue Mac Mahon

75017 PARIS

Tel : 01.58.05.08.50

Fax : 01.58.05.08.51

OPTION 7

SAS au capital de 8 316 000 Euros

Siège Social : 63 Boulevard du Maréchal Joffre

92340 BOURG LA REINE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Mesdames, Messieurs les actionnaires de la société OPTION 7,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 05 mars 2009 concernant l'opération d'augmentation de capital par apport de titres, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.225-8, L.225-14 et L.223-9 du Code de Commerce.

I- Présentation de l'opération

Cet apport est réalisé dans le cadre d'une restructuration patrimoniale et à des fins de simplification et de rationalisation de l'organigramme de détention des sociétés et à l'exclusion de toute opération de cession ou d'échange à l'extérieur du groupe.

Les apporteurs apportent les actions suivantes :

- 2035 actions de la SAS HOTEL LE BERNY évaluées à 1.477.410 € et représentant 55% du capital.
- 312 actions de la SAS HOTEL ALIXIA évaluées à 3.413.592 € et représentant 62,40% du capital. Cette société détient 99% de la SNC HOTEL ALIXIA.
- 2467 actions de la SAS LE PLESSIS GRAND HOTEL évaluées à 3.002.339 € et représentant 66,67% du capital.

La société OPTION 7 est une SAS au capital de 8.316.000 € et dont la valeur estimée au 31 décembre 2008 s'élève à 23.427.000€.

II- Méthode d'évaluation des titres

La valeur de l'apport a été déterminée sur la base :

- de la situation nette au 31 décembre 2008 ;
- d'une évaluation du fonds de commerce effectuée par la société HATCO et auquel a été appliquée par mesure de prudence une réduction forfaitaire de 5% sur la valeur du fonds.

II-1 Situation nette

Elle comprend les capitaux propres au 31 décembre 2007, déduction faite des distributions de dividendes intervenues sur 2008 et le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2008.

Les comptes 2007 ont fait l'objet d'une certification sans réserve de la part du commissaire aux comptes. L'affectation du résultat de l'exercice clos au 31/12/2007 et les distributions de dividendes sont conformes aux Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires de 2008.

Le commissaire aux comptes n'étant pas en mesure d'émettre son rapport avant notre intervention, nous avons effectué une revue des comptes clos au 31 décembre 2008. Les travaux, qui nous ont conduits à nous assurer de la réalité de l'actif et de l'exhaustivité du passif, n'ont pas révélé d'éléments susceptibles de remettre en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

II-2 Fonds de commerce

a) Valeur globale

Conformément aux usages de la profession, une évaluation globale des actifs (murs et fonds de commerce) a été établie sur la base des revenus escomptables, avant loyers, à partir de l'exploitation future du bien, dans les conditions actuelles de management.

Sur la base des résultats de gestion couramment réalisés et budgétés pour cet hôtel, les cash-flows prévisionnels ont été déterminés afin d'estimer la valeur du bien par comparaison avec les niveaux de rendement attendus par un investisseur. Cette projection a été établie sur une base de huit ans.

L'évaluation globale du bien se compose de 2 éléments :

- d'une part la valeur associée au rendement dégagé par l'opération, représentée par la séquence des surplus avant financement, actualisés selon un taux représentatif du taux de risque associé au secteur et à l'unité en fonction de son positionnement ;

- d'autre part, la valeur associée à la cession du bien fin de période. L'estimation de cette valeur résiduelle procède de la capitalisation du cash-flow de croisière en fin de période, à un taux représentatif de la situation et du profil qualitatif du bien.

Le taux d'actualisation correspond au taux de rendement sur le marché obligataire à long terme auquel s'ajoute un taux sans risque en fonction de l'appréciation des incertitudes commerciales attachées aux hôtels.

b) Valeur des Murs

La répartition de la valeur entre la propriété immobilière et la propriété commerciale a été appréciée en déterminant la valeur locative du bien. La méthode utilisée a consisté à appliquer un coefficient au chiffre d'affaires, sur des bases normatives. Un taux de capitalisation a été appliqué à cette valeur locative ainsi définie. Le taux de capitalisation utilisé correspond au taux de rendement observé sur le marché des locaux commerciaux.

c) Valeur du fonds

La valeur du fonds a été déterminée par différence entre la valeur globale et la valeur des murs.

III- Tableau de synthèse

Vous trouverez ci-dessous un tableau synthétisant les valeurs attribuées à chacune des sociétés dont les titres sont apportés.

	SAS HOTEL ALIXIA	SNC HOTEL ANATONY	SAS LE FLESSIS ROBINSON	SAS LE BERNY	TOTAL
Capitaux propres avant résultat 2008	595 638		104 424	12 000	712 062
Résultat 2008 (dont SNC ALIXIA : 110)	118 231		116 186	101 904	336 321
Capitaux propres au 31/12/08	713 869	0 (1)	220 610	113 904	1 048 383
Fonds de commerce	2 182 000	2 960 000	5 055 000	2 750 000	12 947 000
Abattement de 5% sur le fonds	-109 100	-148 000	-252 750	-137 500	-647 350
-Valeur comptable du fonds (agencements&matériel)	-68 368	-179 895	-520 798	-41 545	-810 606
Valeur net du fonds de commerce	2 004 532	2 632 105	4 281 452	2 570 955	11 489 044
QP SNC ALIXIA (99%*2780105€)	2 752 304	N/A	N/A	N/A	2 752 304
Valeur de la société calculée (2)	5 470 705	2 632 105	4 502 062	2 684 859	15 289 731
Nombre d'actions (4)	500	100	3 700	3 700	8 000
Valeur par actions (€)	10 941	26 321	1 217	726	39 205
(1) Résultat intégré dans SAS HOTEL ALIXIA					

IV- Description des sociétés et modalités d'apport

Nous vous présentons ci-dessous les sociétés dont les titres sont apportés et les modalités d'apport proposées.

IV-1 SAS L'HOTEL DE BERNY

La SAS L'HOTEL DE BERNY a pour objet social « la création, l'acquisition, la vente, l'exploitation et la gestion par tous moyens de fonds de commerce d'hôtellerie ».

Actuellement, la SAS L'HOTEL DE BERNY exploite un Hôtel 3 étoiles dont le propriétaire est la SCI BERNY HOTEL. Cette SCI appartient au groupe OPTION 7 à 100%.

L'apport d'actions de la société L'HOTEL DE BERNY, évalué globalement à la somme de 1.477.410 € (soit $726\text{€} \times 2035 = 1.477.410\text{€}$) vous est proposé moyennant la rémunération suivante :

- à titre d'augmentation de capital d'un montant de 496.336 € ;
- à titre de soulte attribuée à Monsieur Pascal LORENZETTI d'un montant de 30.000€ ;
- la différence entre la valeur nette globale des apports (1.477.410 €) et le montant de cette augmentation (496.336€) et de la soulte (30.000 €) constitue une prime d'apport de 951.074 € qui sera inscrite au passif de la société OPTION 7 dans les comptes de capitaux propres et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires.

IV-2 SAS HOTEL ALIXIA

La SAS HOTEL ALIXIA a pour objet social « la création, l'acquisition, la vente, l'exploitation et la gestion par tous moyens de fonds de commerce d'hôtellerie ».

Actuellement, la SAS HOTEL ALIXIA exploite un Hôtel 3 étoiles et une Résidence dont les propriétaires sont respectivement la SARL FAMILIA ALIXIA et SCI RESIDENCE HOTELIERE LE CHEVAL BLANC. Ces deux sociétés appartiennent au groupe OPTION 7 à 100%.

L'apport d'actions de la société HOTEL ALIXIA, évalué globalement à la somme de 3.413.592 € (soit $10.941\text{€} \times 312 = 3.413.592\text{€}$) vous est proposé moyennant la rémunération suivante :

- à titre d'augmentation de capital d'un montant de 1.144.192 € ;
- à titre de soulte attribuée à Monsieur Pascal LORENZETTI d'un montant de 88.880€ ;
- la différence entre la valeur nette globale des apports (3.413.592 €) et le montant de cette augmentation de capital (1.144.192€) et de la soulte (88.880 €) constitue une prime d'apport de 2.180.520 € qui sera inscrite au passif de la société OPTION 7 dans les comptes de capitaux propres et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires.

Par ailleurs, la SAS HOTEL ALIXIA possède une participation sur la SNC ALIXIA à hauteur de 99%. La valorisation des titres de la SAS HOTEL ALIXIA tient compte de la valorisation du fonds de commerce de la SNC ALIXIA.

IV-3 SNC HOTEL ALIXIA

La SNC HOTEL ALIXIA a pour objet social « la création, l'acquisition, la vente, l'exploitation et la gestion par tous moyens de fonds de commerce d'hôtellerie ».

Actuellement, la SNC HOTEL ALIXIA exploite un Hôtel 3 étoiles et une résidence dont les propriétaires sont respectivement la SCI CONDORCET HOTEL et la SCI RESIDENCES HOTELIERES ANTONY. Ces deux sociétés appartiennent au groupe OPTION 7 à 100%.

IV-4 SAS PLESSIS GRAND HOTEL

La SAS PLESSIS GRAND HOTEL a pour objet social « la création, l'acquisition, la vente et la gestion par tous moyens de fonds de commerce d'hôtellerie et restauration . »

Actuellement, la SAS PLESSIS GRAND HOTEL exploite un Hôtel/Restaurant 3 étoiles dont le propriétaire est SCI PLESSIS-HOTEL . Cette SCI appartient au groupe OPTION 7.

L'apport d'actions de la société PLESSIS GRAND HOTEL, évalué globalement à la somme de 3.002.339€ (soit 1217€*2467) vous est proposé moyennant la rémunération suivante :

- à titre d'augmentation de capital d'un montant de 1.077.744€ ;
- à titre de soulte attribuée à Monsieur Pascal LORENZETTI d'un montant de 100.000€
- la différence entre la valeur nette globale des apports (3.002.339 €) et le montant de cette augmentation de capital (1.077.744 €) et de la soulte (100.000 €) constitue une prime d'apport de 1.824.595 € qui sera inscrite au passif de la société OPTION 7 dans les comptes de capitaux propres et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires.

IV-5 TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'APPORT

Vous trouverez ci-dessous un tableau de synthèse des apports :

	SAS LE BERNY	SAS ALIXIA	SAS LE PLESSIS GRAND HOTEL	TOTAL
Valeur par actions (€)	726	10 941	1217	-
Nombre d'actions apportées	2 035	312	2 467	
Valeur d'apport	1 477 410	3 413 592	3 002 339	7 893 341
<u>Rémunération</u>				
Augmentation de capital	496 336	1 144 192	1 077 744	2 718 272
Prime d'apport	951 074	2 180 520	1 824 595	4 956 189
Soulte	30 000	88 880	100 000	218 880

V IMPACT SUR LES CAPITAUX PROPRES D'OPTION 7

	AVANT	OPERATION	APRES
Capital	8 316 000	2 718 172	11 034 172
Réserve légale	1 750		1 750
RAN			0
Primes d'émission			0
Réserves	1 817 133		1 817 133
Prime d'apport		4 956 189	4 956 189
TOTAL	10 134 883	7 674 361	17 809 244

Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que les valeurs déterminées en application des méthodes internes au groupe OPTION 7 et dans le cadre de la réorganisation patrimoniale de l'actionnaire ultime constituent des valeurs appropriées et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant constitué par l'augmentation de capital de la société OPTION 7 majorée de la prime d'apport.

Nous n'avons pas constaté d'avantages particuliers.

Fait à Paris, le 15 juin 2009

Cabinet DAMIENS


André DAMIENS

CONTRAT D'APPORTS

Entre les soussignés :

Monsieur Pascal LORENZETTI, né le 7 octobre 1950 à CHATENAY-MALABRY (92), de nationalité suisse, demeurant 189 avenue Jean Jaurès – 92290 CHATENAY MALABRY,

Monsieur Julien LORENZETTI, né le 3 décembre 1974 à ANTONY (92), de nationalité française, demeurant 5 bis boulevard Colbert – 92350 SCEAUX,

Mademoiselle Camille LORENZETTI, née le 16 décembre 1976 à FONTENAY-AUX-ROSES (92), de nationalité française, demeurant 189 avenue Jean Jaurès – 92290 CHATENAY MALABRY

ci-après dénommés « Les apporteurs »,
d'une part,

Et

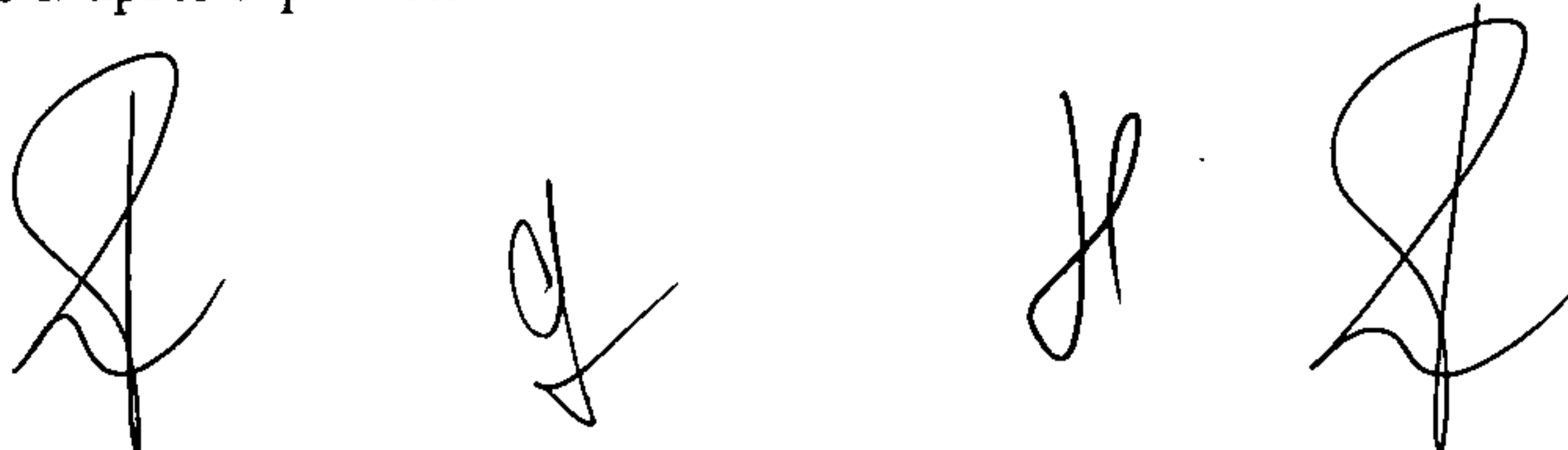
OPTION 7, Société par Actions Simplifiée, au capital de 8.316.000 Euros, dont le siège social est 63 boulevard du Maréchal Joffre – 92340 BOURG LA REINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 334 131 976, représentée par son Président, Monsieur Pascal LORENZETTI,

ci-après dénommée « La société bénéficiaire »,
d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

I - APPORTS D'ACTIONS

Les apporteurs apportent, nettes de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la société OPTION 7, ce qui est accepté pour elle par Monsieur Pascal LORENZETTI, le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après exprimées :



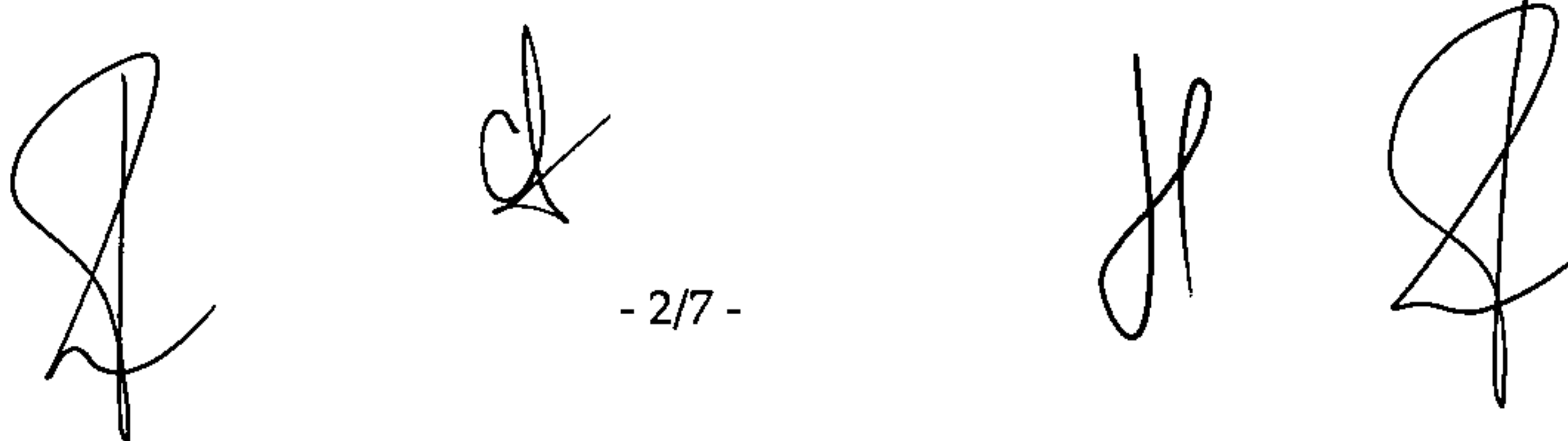
- Deux mille trente cinq (2 035) actions d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la société L'HOTEL DE BERNY, Société par Actions Simplifiée au capital de 37.000 Euros, dont le siège social est 63 boulevard du Maréchal Joffre – 92340 BOURG LA REINE, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 493 205 637.
Lesdites actions évaluées à la somme de 726 € (sept cent vingt six euros) par action.
- Trois cent douze (312) actions d'une valeur nominale de cent soixante deux (162) euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la société HOTEL ALIXIA, Société par Actions Simplifiée au capital de 81.000 Euros, dont le siège social est 82 avenue du Général Leclerc – 92340 BOURG LA REINE, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 353 257 090.
Lesdites actions évaluées à la somme de 10 941 € (dix mille neuf cent quarante et un euros) par action.
- Deux mille quatre cent soixante sept (2 467) actions d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par la société PLESSIS GRAND HOTEL, Société par Actions Simplifiée au capital de 37.000 Euros, dont le siège social est 51 avenue Aristide Briand – 92350 LE PLESSIS ROBINSON, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 451 010 235.
Lesdites actions évaluées à la somme de 1 217 € (mille deux cent dix sept euros) par action.

II - ORIGINE DE PROPRIETE

La propriété des actions apportées et la libre disposition que les apporteurs ont de ces actions, résultent de leur inscription en compte dans les livres des sociétés L'HOTEL DE BERNY, HOTEL ALIXIA et PLESSIS GRAND HOTEL et des statuts de ces dernières.

III - PROPRIETE – JOUISSANCE

La société OPTION 7 sera propriétaire des actions à elle apportées à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à chacun des apporteurs en contrepartie de son apport.



- 2/7 -

OPTION 7 aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les actions à elle apportées à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2009.

IV – DECLARATIONS

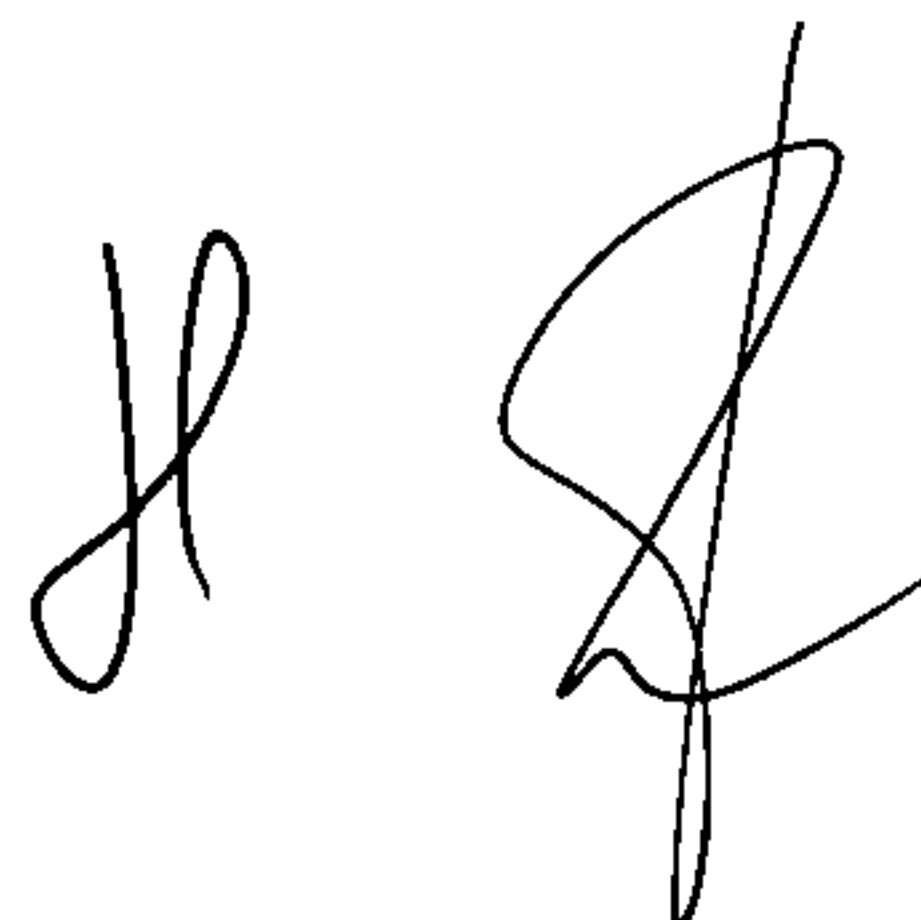
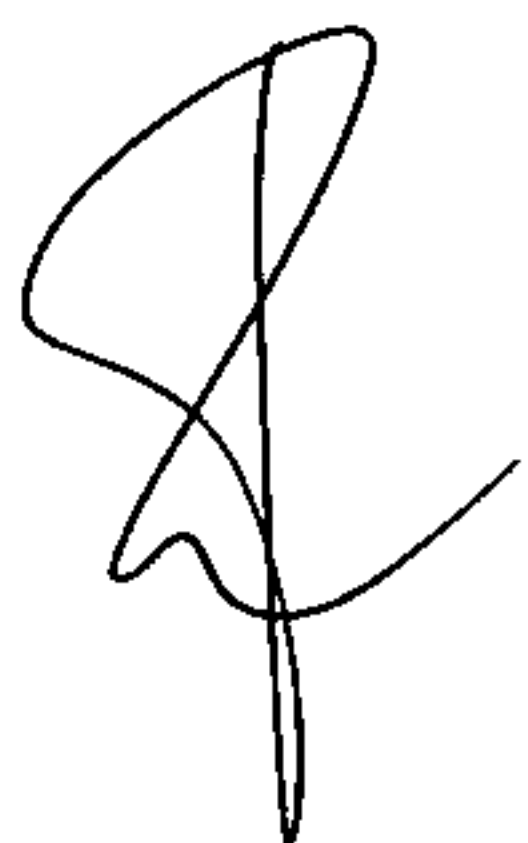
Les apporteurs déclarent qu'ils n'ont jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires et que leur patrimoine n'est menacé d'aucune mesure de confiscation.

Il est certifié, en outre, que les actions apportées n'ont pas fait l'objet d'un transfert en garantie, ne sont gagées en aucune manière au profit des tiers et que les apporteurs ont la libre disposition des actions apportées par eux.

V - REMUNERATION DES APPORTS

Les apports d'actions de la société L'HOTEL DE BERNY, évalués globalement à la somme de 1 477 410 € (un million quatre cent soixante dix sept mille quatre cent dix euros) sont consentis et acceptés moyennant la rémunération suivante :

- à titre d'augmentation de son capital d'un montant de 496 336 €
 - attribution à Monsieur Pascal LORENZETTI de 19 059 actions nouvelles de 16 € chacune de nominal, entièrement libérées à créer par la société OPTION 7,
 - attribution à Monsieur Julien LORENZETTI de 5 981 actions nouvelles de 16 € chacune de nominal, entièrement libérées à créer par la société OPTION 7,
 - attribution à Mademoiselle Camille LORENZETTI de 5 981 actions nouvelles de 16 € chacune de nominal, entièrement libérées à créer par la société OPTION 7,
- à titre de soulte
 - attribution à Monsieur Pascal LORENZETTI la somme de 30 000 € (trente mille euros)
- la différence entre la valeur nette globale des apports (1 477 410 €) et le montant global de l'augmentation de capital (496 336 €) et de la soulte (30 000 €) constitue une prime d'apport de 951 074 € (neuf cent cinquante et un mille soixante quatorze euros) qui sera inscrite au passif de la société OPTION 7 et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires

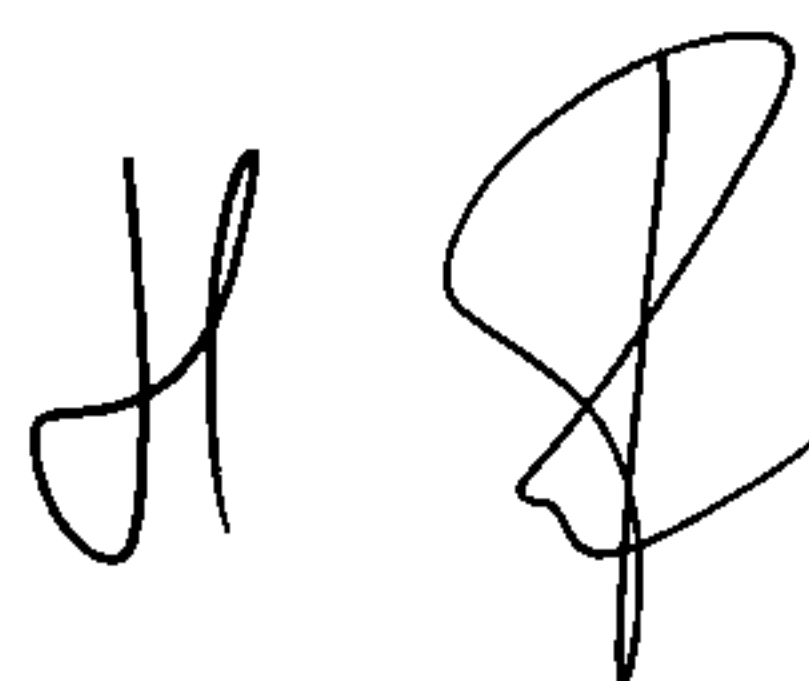


Les apports d'actions de la société HOTEL ALIXIA, évalués globalement à la somme de 3 413 592 € (trois million quatre cent treize mille cinq cent quatre vingt douze euros) sont consentis et acceptés moyennant la rémunération suivante :

- à titre d'augmentation de son capital d'un montant de 1 144 192 €
 - attribution à Monsieur Pascal LORENZETTI de 56 198 actions nouvelles de 16 € chacune de nominal, entièrement libérées à créer par la société OPTION 7,
 - attribution à Monsieur Julien LORENZETTI de 7 657 actions nouvelles de 16 € chacune de nominal, entièrement libérées à créer par la société OPTION 7,
 - attribution à Mademoiselle Camille LORENZETTI de 7 657 actions nouvelles de 16 € chacune de nominal, entièrement libérées à créer par la société OPTION 7,
- à titre de soulte :
 - attribution à Monsieur Pascal LORENZETTI de la somme de 88 880 € (quatre vingt huit mille huit cent quatre-vingts euros),
- la différence entre la valeur nette globale des apports (3 413 592 €) et le montant global de l'augmentation de capital (1 144 192 €) et de la soulte (88 880 €) constitue une prime d'apport de 2 180 520 € (deux million cent quatre-vingt mille cinq cent vingt euros) qui sera inscrite au passif de la société OPTION 7 et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires

Les apports d'actions de la société PLESSIS GRAND HOTEL, évalués globalement à la somme de 3 002 339 € (trois million deux mille trois cent trente neuf euros) sont consentis et acceptés moyennant la rémunération suivante :

- à titre d'augmentation de son capital d'un montant de 1 077 744 €
 - attribution à Monsieur Pascal LORENZETTI de 67 359 actions nouvelles de 16 € chacune de nominal, entièrement libérées à créer par la société OPTION 7,
- à titre de soulte :
 - attribution à Monsieur Pascal LORENZETTI de la somme de 100 000 € (cent mille euros),
- la différence entre la valeur nette globale des apports (3 002 339 €) et le montant global de l'augmentation de capital (1 077 744 €) et de la soulte (100 000 €) constitue une prime d'apport de 1 824 595 € (un million huit cent vingt quatre mille cinq cent quatre vingt quinze euros) qui sera inscrite au passif de la société OPTION 7 et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires



VI – DROIT DES ACTIONS NOUVELLES

Les 169 892 actions nouvelles seront créées en jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2009, date d'ouverture de l'exercice en cours de la société OPTION 7, de sorte qu'elles ouvriront droit pour la première fois au dividende qui sera réparti au titre dudit exercice.

Lesdites actions seront complètement assimilées aux actions anciennes et soumises comme elles à toutes les dispositions des statuts, sous réserve de ce qui sera dit au paragraphe « Déclarations fiscales ».

VII - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présents apports sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

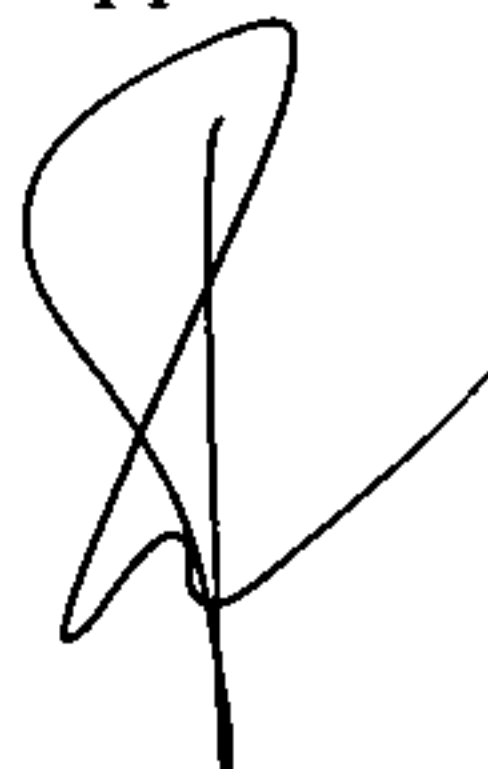
- Etablissement d'un rapport par un Commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur desdits apports et des avantages particuliers éventuels ;
- Approbation des apports de Messieurs Pascal et Julien LORENZETTI et de Mademoiselle Camille LORENZETTI par l'Assemblée Générale Extraordinaire de OPTION 7 et réalisation de l'augmentation du capital de la société OPTION 7 correspondant à la rémunération desdits apports.

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 30 juin 2009, à défaut de quoi, le présent contrat sera considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

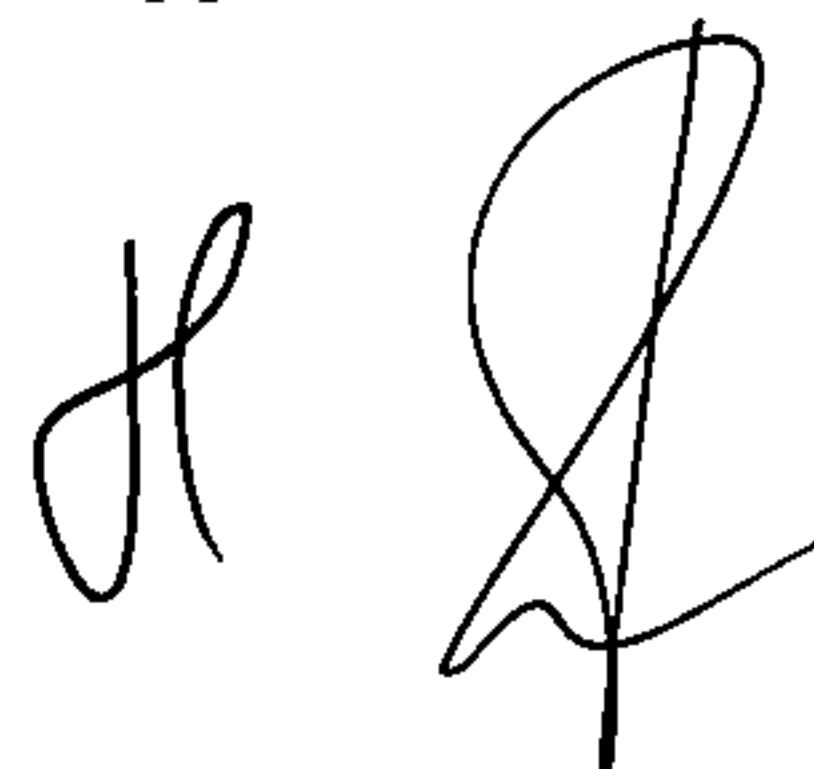
VIII - DECLARATIONS FISCALES

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les parties déclarent que l'opération d'apport entre dans le champ d'application du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu aux articles 150-OB et 150-OD,9 du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les plus values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées. En revanche lors de la cession éventuelle des titres reçus en échange, les plus values seront calculées et imposées par rapport à la valeur originelle des titres apportés à l'échange.



- 5/7 -



IX - DROITS D'ENREGISTREMENT

Les présents apports seront enregistrés au droit fixe de 500 €.

X - FRAIS – DROITS

Tous frais, droits et honoraires des présentes et ceux de leur réalisation seront supportés par la société bénéficiaire ainsi que son représentant l'y oblige.

XI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des apports et, en particulier des stipulations de la présente convention, les soussignés élisent domicile à leur adresse et siège social respectifs indiqués en tête des présentes.

XII – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés dès à présent aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive des apports pour l'accomplissement des formalités légales prescrites.

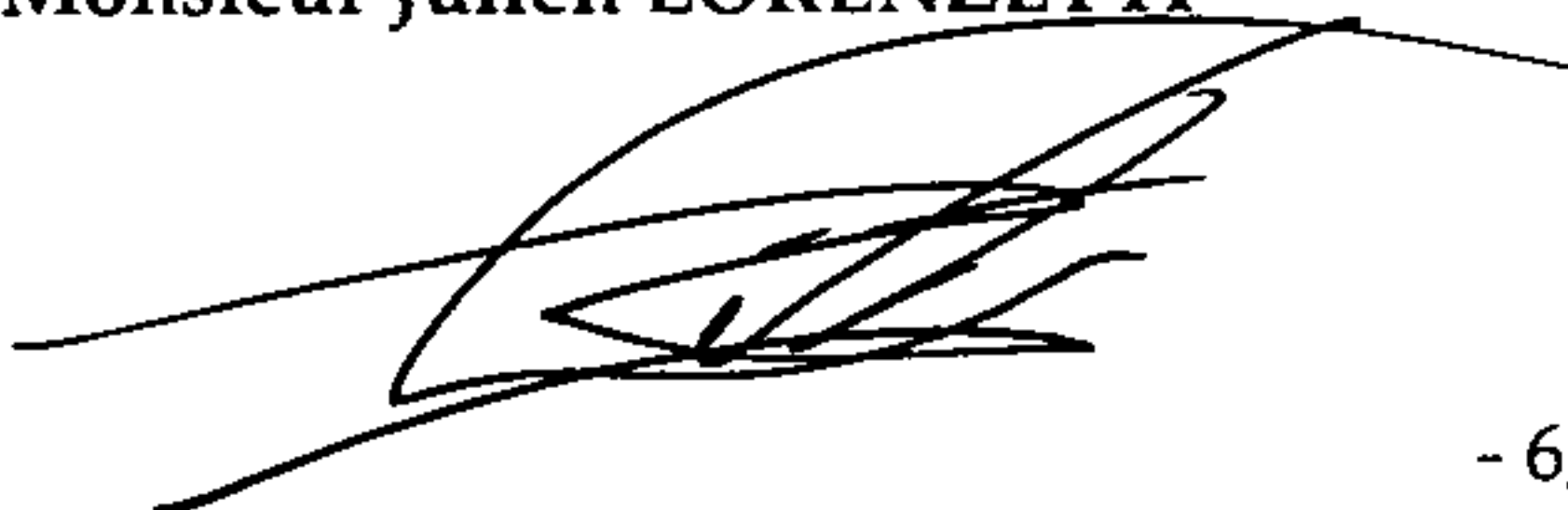
Fait à Bourg La Reine, le 15/06/09

En huit exemplaires, dont UN pour l'enregistrement, UN pour chacune des parties soussignées et DEUX pour l'accomplissement de formalités requises.

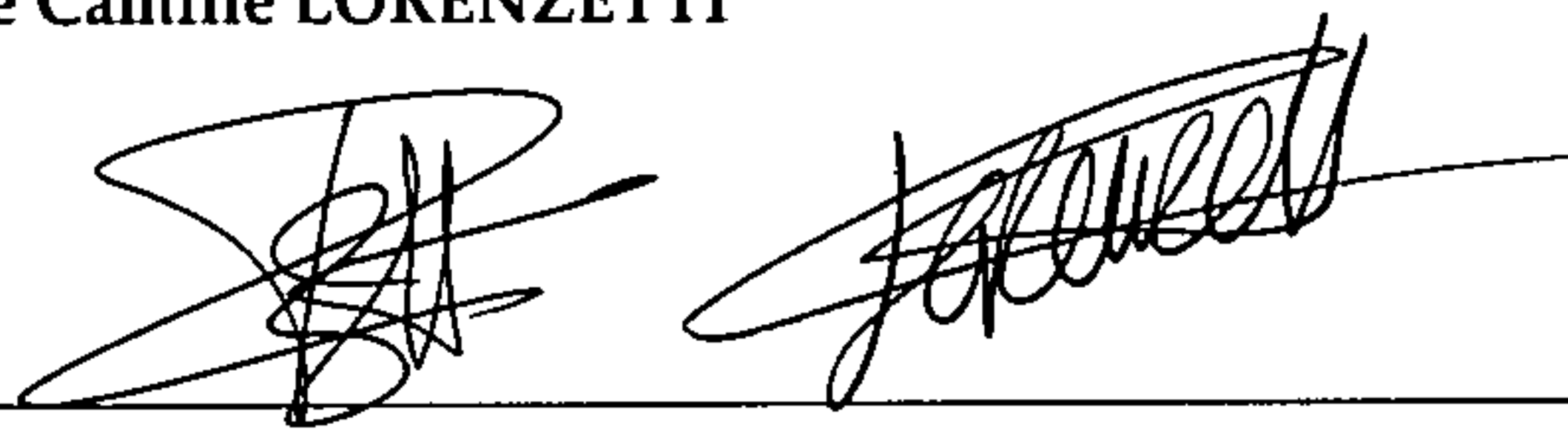


Monsieur Pascal LORENZETTI

Monsieur Julien LORENZETTI



Mademoiselle Camille LORENZETTI



OPTION 7

Monsieur Pascal LORENZETTI