R

Tal de COMMERCE de PARIS
N° dépôt
23 MARS 2005
13721

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LES APPORTS DE TITRES EFFECTUES A LA SOCIETE SA SAPEB INVESTISSEMENTS

SAPEB INVESTISSEMENTS

SA au capital de 5.500.000 €

Siège social : 40, Avenue Hoche 75008 PARIS

R.C.S. PARIS B 318 186 400

MAURICE BAJEZ
COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

2, PLACE DE LA NATION
75012 PARIS

TÉLÉPHONE : 01 44 75 72 72
TÉLÉCOPIE : 01 44 75 72 73

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 13 décembre 2004, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports en nature devant être effectués par Madame Delphine GAGNAT et Monsieur Jean-Pierre GAGNAT.

I – INTRODUCTION

La mission du Commissaire aux Apports a pour objectif final d'apprécier que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

Cette mission doit permettre au Commissaire aux Apports de conclure que la valeur des apports correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre augmentée éventuellement de la prime d'émission.

Les actionnaires ne sont pas liés par les conclusions du Commissaire aux Apports. Ils peuvent s'en tenir à l'évaluation fixée dans le traité d'apport, même contre l'avis du Commissaire. Les dirigeants sociaux doivent alors veiller à ce que cette évaluation soit fondée sur des engagements suffisamment solides.

II – EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

1. Personnes concernées

L'opération consiste en l'apport d'actions de la SAS « SDEGE » dont le siège social est 1, rue du Temple 78302 POISSY et ayant pour objet social la prise et la gestion de participation au capital de 80.000 € divisé en 2.500 actions de 32 € immatriculée au Registre de Commerce de Versailles sous le n° 305.950.149 par :

- Delphine GAGNAT	286 actions
- Jean-Pierre GAGNAT	1.352 actions

Ces titres sont apportés à la SA SAPEB INVESTISSEMENTS au capital de 5.500.000 € dont le siège social est 40 avenue Hoche 75008 PARIS immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° 318.186.400.

2. But de l'opération

Le but de l'opération est de regrouper le patrimoine familial au sein d'une même structure.

3. Evaluation des parts apportées

Les parts apportées représentent 65.52 % des actions de la société SDEGE.

L'évaluation de l'apport amène à évaluer la société SDEGE.

L'actif de cette société est constitué d'immeubles et de parts de sociétés civiles immobilières.

La valeur de cette société est déterminée par le montant des capitaux propres au 31 décembre 2004 corrigé par les plus ou moins values latentes (valeur vénale diminuée des valeurs nettes comptables).

3.1. Composition et valorisation des actifs de la SAS SDEGE

3.1.1. **Immeuble 171 bis avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY**

détenu par les SCI SEGI IMMOBILIER et CAL IMMOBILIER

1.450 m² de bureaux à 3.800 € le m²	5.510.000 €
25 parking à 15.000 €	375.000 €
estimation au 1.01.2005	5.885.000 €

3.1.2. **Bureaux ZAC du Parc de Quarteron à 49 CHOLET**

SCI ALEXANDRE	
364 m² à 775 € le m²	282.100 €
SCI MARTIN	
258 m² à 775 € le m²	199.950 €

3.1.3. **Local commercial 18, rue de Turenne 75004 PARIS**

160 m² de boutique à 4.200 € le m²	672.000 €
90 m² de sous sol à 2.000 € le m²	180.000 €
parking	20.000 €
estimation au 1.01.2005	872.000 €

3.1.4. **Locaux à usage de bureaux 16, rue Spontini 75016 PARIS**

410 m² à 4.500 € le m²	1.845.000 €
130 m² en sous sol à 2.000 €	260.000 €
estimation au 1.01.2005	2.105.000 €

Les valeurs retenues font référence au prix du marché estimé de manière prudente. La capitalisation des loyers pratiqués, au taux de 6 à 7 %, confirme le caractère prudent des ces évaluations.

Le tableau en annexe 1 détaille les plus-values latentes de la SAS SDEGE en tenant compte des pourcentages détenus et des valeurs nettes comptables.

3.2. Valorisation de la SAS SDEGE

Capitaux propres suivant situation comptable établie	
au 31 décembre 2004	1.018.248 €
Plus-values latentes suivant tableau annexe 1	3.043.612 €
TOTAL	4.061.860 €
Impôt sur plus values latentes	- 1.014.537 €
Valeur nette	3.047.323 €
abattement de prudence 20 % soit	
valeur retenue dans le traité d'apport arrondi à	2.500.000 €

L'action de la SAS SDEGE est ainsi évaluée à 1.000 €.

Les parts apportées sont évaluées à :

1.638 actions à 1000 € soit	**1.638.000 €**

4. Détermination de la rémunération de l'apport

L'apport sera rémunéré par la remise aux apporteurs d'actions de la société SAPEB INVESTISSEMENTS.

Il est donc nécessaire de déterminer la valeur de l'action de cette société. La méthode utilisée sera identique à celle utilisée pour évaluer les actions de la SAS SDEGE c'est à dire : Actif net corrigé des plus ou moins-values latentes.

4.1. Composition et valorisation des actifs de la SA SAPEB INVESTISSEMENTS

Les actifs sont constitués essentiellement de parts de sociétés civiles immobilières et d'une participation dans cinq sociétés industrielles de fabrication de matériel de travaux publics et agricoles.

Les parts des SCI ALEXANDRE, MARTIN, SEGI et CAL IMMOBILIER détenues en partie par la SAS SDEGE ont été évaluées de la même manière. Les parts des autres SCI ont été évaluées suivant leur actif net au 31 décembre 2003.

Les sociétés du pôle industriel ont été évaluées suivant leur actif net au 31 décembre 2003 sans valorisation des éléments incorporels.

4.2. Valorisation de la SA SAPEB INVESTISSEMENTS

Capitaux propres suivant situation comptable au 30 novembre 2004	10.645.586 €
Plus-values latentes selon tableau en annexe 2	9.590.583 €
TOTAL	20.236.169 €
Impôt sur les plus-values latentes	- 3.196.861 €
Valeur nette	17.039.308 €
Ramenée par prudence à dans le traité d'apport.	**15.000.000 €**
Soit valeur de l'action de la SA SAPEB INVESTISSEMENTS	
Retenue arrondie à	**55 €**

4.3. Rémunération de l'apport

L'apport de 1.638.000 € sera rémunéré par la remise de 29.782 actions de 20 € de valeur nominale estimées à 55 €.

L'augmentation de capital de la SA SAPEB INVESTISSEMENTS s'élève à 1.638.000 € par création de 29.782 actions de 20 € émises à 55 €.

- Augmentation de capital 29.782 x 20 €	595.640 €
- Prime d'émission 29.782 x 35 €	1.042.370 €

TOTAL	1.638.000 €
	==========

Les actions de la SAPEB INVESTISSEMENTS seront remises à :

- Delphine GAGNAT	5.200 actions
- Jean-Pierre GAGNAT	24.582 actions

TOTAL	29.782 actions

III – VERIFICATIONS EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission.

IV – CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à 1.638.000 € n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport majoré de la prime d'émission.

Fait à PARIS, le 7 mars 2005

Maurice BAJEZ

Commissaire aux Apports

ANNEXE 1

PLUS VALUES LATENTES SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS ET ASSIMILES DE LA SAS SDEGE

Sociétés	Activité / nature des biens	% participation	Valeur nette comptable	Estimation	Plus value latentes	
SCI SEGI IMMOBILIER	Bureaux	9.50 %				
SCI CAL IMMOBILIER	à NEUILLY	9.00 %	200.470	535.298	334.828	
SCI PUNTA ROSSA	Construction	10 %	15	10.363	10.348	(*)
SCI DE VILLERS	Administration/location	63 %	7.815	7.815		
SCI ALEXANDRE	Bureaux à Cholet	42.86 %	43.448	75.178	31.730	
SCI MARTIN	Bureaux à Cholet	33.34 %	75.310	20.403	(54.907)	
SCI CHAUSSY PARMENTIER	Société de construction Vente	16 %	13.857	320	(13.537)	(*)
SNC CIRPA MONTMORENCY	Acquisition, terrain Administration	0.50 %	2.600	2.600	- 600	(*)
SDEGE	Boutique 18, rue de Turenne 75004 PARIS		182.938	872.000	689.062	
SDEGE	Bureaux 16, rue Spontini 75016 PARIS		58.312	2.105.000	2.046.688	
	TOTAL		584.765	3.628.977	**3.043.612**	

(*) estimation suivant fonds propres

ANNEXE 2

PLUS VALUES LATENTES SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS ET ASSIMILES DE LA SA SAPEB INVESTISSEMENTS

Sociétés	Activité / nature des biens	% participation	Valeur nette comptable	Estimation	Plus value latentes	
SAPEB BATIMENT	Construction exécution travaux	99.50 %	303.374	298.188	(5.186)	(*)
SAPEB PROMOTION	Marchand de biens	96 %	13.702	53.866	40.164	(*)
SCI VAILLENT	Acquisition construction	25 %	38	0	(38)	(*)
SCI ALEXANDRE	Acquisition administration location	57.14 %	610	100.227	99.617	
SCI MARTIN	Acquisition administration location	66.67 %	915	39.713	38.798	
HTI	Holding activité de matériel de travaux publics et agricoles	90.36 %	1.322.495	7.080.026	5.757.531	
SCI SEGI IMMOBILIER	Acquisition biens location	90 %	1.822.883	5.071.243	3.248.360	
SCI CAL IMMOBILIER	Acquisition biens location	90 %				
SCI CAMPO FORMIO	Acquisition construction	99.90 %	152	364.970	364.818	
SNC CIRPA MONTMORENCY	Acquisition terrain administration	99.50 %	309.480	398.000	88.520	
SCI PUNTA ROSSA	Construction administration location	80 %	117.061	82.906	(34.155)	
SCI GERGOVIE	Construction vente	0.10 %	0.15	0		
SAS CIRPA CONSTRUCTION	Acquisition administration marchand de biens	37.50 %	29.920	44.346	14.426	(*)
SCI CLAVEL MAGNAN	Acquisition terrain et droit à construire à Suresnes	10 %	100	100		
SCI MONTPEZAT	Acquisition gestion de tous biens imm.	50 %	76	-1.196	-1.120	(*)
SCI CHAUSSY PARMENTIER	Société de construction vente	25 %	21.652	500	(21.152)	(*)
SARL CORSE SUD	Marchand de biens	84 %	5.880	5.880		
SCI QUAI JEMMAPES	Acquisition construction	21.50 %	86	86		
	TOTAL		3.948.424	13.538.855	**9.590.583**	

(*) estimation suivant fonds propres