

INP « SOCIETE ANONYME - SA 3R »
Sis au lieu dit « Le Caussatet »
31700 - DAUX

n° 9568

953916

Rapport du Commissaire aux Apports

(En date du 21/11/98)

211298

SOCIETE ANONYME - SA 3R
Le Caussatet
31700 - DAUX

RAPPORT SUR L'EVALUATION DES APPORTS EN NATURE FAITS
A LA SOCIETE ANONYME - SA 3R

François de THONEL D'ORGEIX
COMMISSAIRE AUX COMPTES

14 RUE BAYARD
31000 - TOULOUSE
TEL : 05.61.62.59.11

SOMMAIRE

- I. INTRODUCTION
- II. EXPOSE DE L'OPERATION PROJETEE
- III. DESCRIPTION - EVALUATION - REMUNERATION DES APPORTS
- IV. VERIFICATIONS EFFECTUEES
- V. CONCLUSION
- VI. DETAIL DES ANNEXES

I. INTRODUCTION

Au terme d'une décision du Président du Directoire, Monsieur Jean-Marc RUMEAU, en date du 06 Octobre 1998, j'ai été nommé en qualité de commissaires aux apports de la société SA3R avec pour mission d'apprécier la valeur des apports en nature, exclusif de tout autre, fait à cette société par :

- Monsieur RUMEAU Jean,
Actionnaire et Président du conseil de surveillance de la SA 3R,
Demeurant à Daux (31700) le Caussatet.
- Monsieur RUMEAU Jean-Christophe,
Actionnaire et membre du Directoire de la SA 3R,
Demeurant à Daux (31700) le Caussatet.
- Monsieur RUMEAU Jean-Marc
Actionnaire et président du Directoire de la SA 3R
Demeurant à Daux (31700) le Caussatet.

En conséquence, j'ai l'honneur de vous présenter mon rapport sur la mission que vous m'avez confiée.

II - EXPOSE de L'OPERATION PROJETEE

Afin de pouvoir bénéficier du cadre juridique des groupes d'entreprises, la famille RUMEAU a constitué la SA-3R. Cette société est immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le N° 400.981.387 depuis le 12 Mai 1995. L'objet social se rapporte à :

- La gestion d'un portefeuille de participation,
- La réalisation au profit des sociétés filiales, de prestations de services correspondant à des fonctions de direction, de gestion de coordination ou de contrôle,
- La réalisation de recherche et développement au profit des sociétés filiales,
- La gestion de la trésorerie du groupe,
- La possibilité d'accorder toutes cautions et autres garanties devant permettre le financement des opérations réalisées dans les sociétés dans lesquelles il aura été effectué une prise de participation.

Cette société a reçu en apport en nature, lors de sa constitution, une partie importante des droits sociaux détenus dans les diverses SCI par la famille RUMEAU.

Au cours des années qui ont suivi ces apports, d'autres sociétés ont été créés par la famille RUMEAU où la SA-3R ne possède aucune prise de participation.

En raison des besoins de trésorerie que nécessite l'activité de ces nouvelles sociétés, les associés de la SA-3R, ont décidé de faire également apport à la SA-3R d'une partie des droits sociaux qu'ils détiennent personnellement dans ces autres sociétés. De cette manière, la société SA-3R, en tant que société mère pourra venir combler leurs besoins de trésorerie tout en apportant au groupe une surface financière plus importante.

A cette occasion, la SA-3R réalisera une augmentation de capital social.

L'objet de ma mission consiste à procéder à la vérification des évaluations de deux nouvelles sociétés dont une partie des parts va être apportée à la SA-3R par la famille RUMEAU.

Ces sociétés sont :

- La SARL ZMC ENERGIE,
- La SARL RUMEAU.

La SA 3R qui va bénéficier de ces apports a fait l'objet d'un arrêté de compte au 30 Juin 1998 comme toutes les sociétés dans lesquelles elle possède des participations.

Des arrêtés comptables ont également été faits :

- à la date du 30 Avril 1998 pour la SARL ZMC (Bilan normal)
- à la date du 30 Juin 1998 pour la SARL RUMEAU (Situation)

En ce qui concerne la SARL ZMC, l'incidence du décalage de 2 mois a été compensée par la prise en compte d'un résultat intercalaire déterminé au prorata temporis.

000oo000

III - DESCRIPTION - EVALUATION et REMUNERATION des APPORTS

A) LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE : ZMC ENERGIE

Description

La famille RUMEAU a acquis pour UN MILLION CENT QUATRE-VINGT SEIZE MILLE FRANCS (1.196.000 F) la totalité des parts de cette société à responsabilité limitée le 16 Octobre 1995. Cette société était précédemment immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Castres sous le numéro : B 393.648.068 - et avait son siège social à GREZES - BRIATEXTE - (81390).

Suite à l'acquisition de l'ensemble des parts sociales, le siège social a été transféré au « Lot CANTECOR EST - 82100 - CASTELSARASSIN. Elle est depuis le 04 Novembre 1995, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTAUBAN sous le numéro : 393.648.068 - Gestion : 95 D 262. Elle a pour objet « L'étude et la création de projets relatifs à la construction de centrales électriques ».

Un contrat initial d'achat de sa production électrique a été signé avec le service public « EDF - GDF » le 17 Novembre 1995 et est resté en vigueur jusqu'à ces derniers jours.

Début 1998, suite à la demande d'EDF - GDF - quelques modifications ont été apportées au contrat d'achat de la production électrique qui ont été prises en compte dans les calculs qui serviront à la détermination de la valeur actualisée des bénéfices futurs.

I - Méthode utilisée pour l'évaluation de la SARL ZMC ENERGIE

La valeur de la SARL ZMC Energie a été déterminée d'après les points suivants :

- D'une part en fonction de la valeur actualisée à un taux de 15% :
 - . de la valeur moyenne des éléments incorporels de la centrale en se situant en fin de contrat EDF et en les réactualisant à 15% tout en tenant compte :
 - premièrement : d'une évaluation en cas d'une cession globale
 - deuxièmement : d'une évaluation en cas de cession séparée des éléments.
 - . des bénéfices prévisionnels de l'exploitation de la centrale déterminés jusqu'à la fin du contrat signé avec l'EDF,

Il a également été tenu compte des conséquences résultant d'une activité normale de la centrale et celles résultant d'une activité réduite.

- D'autre part en fonction de la valeur comptable nette de l'entreprise au 30/06/98

II - Détermination des éléments incorporels

1°) Composition de la Centrale

Le contrat à EDF - GDF reste à courir sur une durée de 13 ans à partir du Janvier 1999.

La société a financé la construction et l'achat de la centrale thermique par un contrat de crédit-bail sur une durée de NEUF années. Ce contrat a débuté le 1er Janvier 1996 et prendra fin le 31 décembre 2004. Le rachat de la valeur de fin de contrat s'effectuera en 2005. Le financement s'élève à une somme de QUINZE MILLIONS DE FRANCS (15.000.000 F) hors intérêts de préfinancement.

Il se répartit de la manière suivante :

- Partie Terrain : 116.889 F représentant une superficie de : 3.396 m²
- Partie construction : 2.358.111 F représentant un bâtiment de ... : 263 m²
- Partie matériel : 12.525.000 F constitué par un lot décrits ci-dessous.

2°) Valeur du matériel (au bout de 15 ans de services) :

- Si le groupe PRODUIT sa valeur résiduelle
définie par experts se situe à ... 400.000 F
- Si le groupe NE PRODUIT PAS sa valeur
résiduelle définie par experts se situe à ... 1.200.000 F

3°) Valeur globale d'une cession dissociée

- Si le groupe PRODUIT :

. Foncier	...	595.000 F
. Groupe	...	400.000 F

La valeur de la centrale est à lors de	...	995.000 F
--	-----	-----------

=====

- Si le groupe NE PRODUIT PAS :

. Foncier	...	595.000 F
. Groupe	...	1.200.000 F

La valeur de la centrale est à lors de	...	1.795.000 F
--	-----	-------------

=====

c) Dans le cadre d'une cession globale

Dans ce cadre, aux dires d'experts, la valeur du terrain n'est pas modifiée ni celle des aménagements. Seule la partie Construction bénéficiera d'une décote plus faible. La valeur résiduelle de la construction s'établira après application d'un abattement de 10% pour vétusté et de 20% pour dépréciation.

Il ressort que la partie Foncier peut être estimée de la manière suivante :

1°) Valeur de l'immobilier :

- Valeur du terrain	...	2.500 m2 à 50 F	...	125.000 F
- Valeur des aménagements	...	valeur moyenne de	...	120.000 F
- Valeur de la construction	...	650.000 x 90% x 20%	...	460.000 F
- Autres équipements	...	néant compte tenu de leur spécificité		0 F

La valeur immobilière nette ressort				à ... 705.000 F

2°) Valeur du Matériel (au bout de 15 ans de services) :

La valeur de la centrale, en cas de cession globale, va se déterminer en appliquant à la valeur d'achat un abattement spécifique :

- Si la centrale PRODUIT sa valeur résiduelle définie par experts est établie en appliquant un abattement de 70% sur la valeur à neuf qui est de : 11.900.000 F : 3.570.000 F
- Si la centrale NE PRODUIT PAS sa valeur résiduelle définie par experts est établie en appliquant un abattement de 60% sur la valeur à neuf qui est de : 11.900.000 F : 4.760.000 F

3°) Valeur de la centrale (au bout de 15 ans de services) :

- Si le groupe PRODUIT :

. Foncier	...	705.000 F
. Centrale	...	3.570.000 F

La valeur de la centrale est à lors de ... 4.275.000 F

- Si le groupe NE PRODUIT PAS :

. Foncier	...	705.000 F
. Groupe	...	4.760.000 F

La valeur de la centrale est à lors de ... 5.465.000 F

III - Valeur comptable de la société ZMC Energie

Les comptes du bilan clos le 30 Avril 1998 de la SARL ZMC ENERGIE font apparaître les grandes lignes suivantes :

<u>ACTIF (au 30/04/98)</u>		2.274.484 F
-----------------------------------	-------	-------------

. Matériel industriel	...	292.000 F
. Amortissement Const.	...	- 141.600 F
. Agencements	...	10.105 F
. Amortissement agenc	...	- 3.006 F
. Stock fioul	...	110.655 F
. Créances diverses	...	165.366 F
. Disponibilités	...	1.128.026 F
. Charges d'avances	...	112.937 F
. Charges à répartir	...	600.000 F
		=====

<u>PASSIF (au 30/06/98)</u>		2.274.484 F
------------------------------------	-------	-------------

. Capital social	...	60.000 F
. Réserves	...	889.425 F
. Pertes au 30/04/98	...	- 130.185 F

Situation nette	...	819.240 F
-----------------	-----	-----------

. Intérêts courus	...	935 F
. Fournisseurs	...	51.399 F
. Dettes fiscales	...	127.225 F
. Autres dettes	...	1.275.685 F
		=====

La situation nette de la société ressort ainsi positive de	819.240 F
à laquelle il convient de déduire les charges à répartir de	- 600.000 F
qui représentent une non-valeur.	

La situation nette de la société au 30/04/98 est de.....	219.240 F
	=====

IV - Valeur définitive de la SARL ZMC ENERGIE

1°) Résultat intercalaire 04/98 à 06/98

Afin de tenir compte du décalage de deux mois entre les dates des arrêtés de comptes de la SA - 3R et de la SARL ZMC Energie, il est effectué un prorata du résultat de la période précédente :

- Pertes à la date du 30/04/98 pour douze mois d'activité ...	130.185 F
- Le prorata sur deux mois est de ...	21.698 F

2°) Valeur d'Apport de la SARL ZMC ENERGIE

- Situation nette au 30 Avril 1998 ...	219.240 F
- Pertes intercalaires (Avril 98 à Juin 98) ...	- 21.698 F
- Valeur de l'incorporel ...	4.200.000 F
(L'impôt latent a été directement imputé lors du calcul de la VAN)	

VALEUR DE LA SARL ZMC ...	4.397.542 F
----------------------------------	--------------------

<i>LA VALEUR DE 4.400.000 F EST RETENUE POUR LA SOCIETE ZMC</i>
--

b) Activité de sous location de locaux aménagés

L'évaluation de cette activité a été faite d'après la valeur actualisée à 15% des bénéfices nets comptables dégagés au titre des années 1998 à 2003. c'est à dire jusqu'à la fin du bail de sous location avec la société AEROSPATIALE.

Cette évaluation fait ressortir une valeur de l'incorporel de ... 3.033.864 F
(en tenant compte d'une VAN de 50% pour l'année 1998
afin de se situer au 30/06/98)

La valeur de 3.000.000 F est retenue comme valeur de l'incorporel
--

c) Valeur comptable de la SARL RUMEAU

La valeur des éléments retenue comme valeur d'apport correspond à la valeur nette comptable de la société. Les différents postes du bilan sont les suivants :

<u>ACTIF (au 30/06/98)</u>		...	10.005.247 F
. Construction	...	3.957.493 F	
. Matériel et outillage	...	435.050 F	
. Autres immobilisation	...	185.113 F	
. Immob.financières	...	10.109 F	
. Créances Clients	...	4.577.037 F	
. Créances diverses	...	610.088 F	
. Charges d'avances	...	25.356 F	
		=====	
<u>PASSIF (au 30/06/98)</u>		...	10.005.247 F
. Capital social	...	50.000 F	
. Réserves	...	916.430 F	
. Réserves règlementées	...	227.301 F	
. Résultat de la période	...	46.900 F	

Situation nette	...	1.240.631 F	
		=====	

PASSIF (au 30/06/98) (fin)

. Prêts & Découvert	...	3.811.849 F
. Intérêts courus	...	13.119 F
. C/Courant associés	...	645.814 F
. Fournisseurs	...	1.174.487 F
. Dettes fiscales	...	1.044.240 F
. Autres dettes	...	2.075.106 F
. Produits d'avances	...	6.329 F

d) Valeur définitive de la SARL RUMEAU

- La situation nette de la société ressort ainsi positive de	1.240.631 F
- La valeur vénale immobilière qui ressort de l'évaluation faite par l'expert immobilier s'établit à ...	2.400.000 F
- Le terrain appartenant à Mr RUMEAU Jean est à déduire	... - 85.000 F
- La valeur nette comptable est de	... - 3.957.493 F

- La moins value sur l'immobilier est de	... - 1.642.493 F
- La valeur de l'incorporel (sous location) est de	... 3.000.000 F
(L'impôt latent a été directement imputé lors du calcul de la VAN)	
	=====
La valeur nette de la SARL RUMEAU s'établit à	... 2.598.138 F
	=====

LA VALEUR DE 2.600.000 F EST RETENUE POUR LA SARL RUMEAU

La situation nette de la SA - 3R est au 30/06/98 d'un montant de ...	15.579.984 F
de laquelle il convient <i>de déduire</i> la non-valeur des charges à répartir	28.533 F
et <i>de rajouter</i> la plus-value sur éléments incorporels de la Sté SERIC	3.600.000 F
Soit une situation nette effective est de	19.151.451 F
pour un nombre d'actions de	670.523 Actions
La valeur d'une action SA - 3R ressort ainsi à.....	28 F 56

3°) Décompte des parts détenues par les associés dans les sociétés apportées :

Les associés des deux sociétés apportées sont les suivants :

SOCIETE	Nbre de parts dans le capital social		ASSOCIES	Nbre de parts Détenues
SARL ZMC	600 Parts	(1)	Rumeau Jean-Marc	300 Parts
		(1)	Rumeau Jean-Christophe	299 Parts
		(1)	Rumeau Jean-François	1 Part
			Total	600 Parts
SARL Rumeau	500 Parts	(1)	Rumeau Jean-Marc	190
		(2)	Rumeau Jean-Marc	70
		(1)	Rumeau Jean-Christophe	50
		(2)	Rumeau Jean-Christophe	70
		(1)	Rumeau Isabelle	50
		(2)	Rumeau Isabelle	70
		(3)	Rumeau Jean François	210
			Total	290 210 210

(1) Parts en pleine propriété - (2) Parts en nue propriété - (3) Parts en usufruit

Les valeurs des sociétés *partiellement* apportées sont respectivement de :

- SARL ZMC ENERGIE.....	...	4.400.000 F
- SARL RUMEAU.....	...	2.600.000 F

4°) Rémunération des apports faits par les associés

a) SARL ZMC ENERGIE

Dans le cadre de l'opération projetée, sur les 600 parts composant le capital social de la SARL ZMC ENERGIE, 599 Parts sont apportées à la SA - 3R. Le gérant, Monsieur Jean-Marc RUMEAU conserve personnellement UNE part de la SARL.

La valeur de la SARL s'élevant à la somme de	...	4.400.000 F
Le capital social comprend	...	600 parts
La valeur de la part non apportée est de	...	7.333 F 333

Le montant net apporté à la SA - 3R s'établit à	...	4.392.666 F 667
La valeur de l'action de la SA - 3R étant de	...	28 F 56

Il convient de créer	...	153.805 Actions
----------------------	-----	-----------------

Dont	100%	76.774	en pleine propriété seront attribuées à Monsieur Rumeau Jean-Marc
	100%	76.774	en pleine propriété seront attribuées à Monsieur Rumeau Jean-Christophe
	100%	257	en pleine propriété seront attribuées à Monsieur Rumeau Jean-François

SITUATION RECAPITULATIVE

- Apports de la SARL ZMC ENERGIE

. Création de 153.805 actions

- Apports de la SARL RUMEAU

. Création de 69.006 actions

AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SA 3R

Total des actions à créer	222.811	Actions de Nominal ...	20 F
		Prime d'émission.....	8 F 56
Montant global de l'opération :	6.363.482 F	En capital.....	4.456.220 F
		En P.d'émission...	1.907.262 F

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
3100 TOLSON DRIVE
CHICAGO, ILL. 60637
U.S.A.

VI - DETAIL DES ANNEXES

ANNEXE	- N° 1 -	SITUATION AU 30/06/98 DE LA SA 3R
ANNEXE	- N° 2 -	AGE DE LA SA3R du 21/09/98
ANNEXE	- N° 3 -	SITUATION AU 30/06/98 DE LA SARL RUMEAU
ANNEXE	- N° 4 -	01 - TABLEAU DES BENEFICES FUTURS DE LA SARL RUMEAU
ANNEXE	- N° 5 -	BILAN AU 30/04/98 DE LA SARL ZMC
ANNEXE	- N° 6 -	02 - TABLEAUX DES BENEFICES FUTURS DE LA SARL ZMC
ANNEXE	- N° 7 -	SITUATION DE LA SARL SERIC
ANNEXE	- N° 8 -	02 - TABLEAUX DES BENEFICES FUTURS DE LA SARL SERIC
ANNEXE	- N° 9 -	EXPERTISE D'UNE CENTRALE PAR LE CABINET GALTIER
ANNEXE	- N° 10 -	EXPERTISE DE L'IMMEUBLE DE LA SARL RUMEAU

