

9136

Michel CAPONY
Commissaire aux Comptes - Expert Judiciaire
Inscrit près la Cour d'Appel d'Aix en Provence
2 Rue Berthelot – 83000 TOULON
Tél. : 04.94.91.79.31 - Fax : 04.94.24.38.78
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 16438527657

86BH36

SAS ALTIFRANGUI

560 Avenue Foch

83000 TOULON

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

ORDONNANCE DU 26 JUIN 2007

APPORT EN NATURE EFFECTUE PAR :

**Monsieur Albert BESSUDO
568 chemin de la Calade
83000 TOULON**

A

**La SAS ALTIFRANGUI
560 avenue Foch
83000 TOULON**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
--

Messieurs, les actionnaires,

En application des articles L 223-9 du Code de Commerce ainsi que de l'article 25 du décret de 23 mars 1967, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Toulon a bien voulu me désigner, par ordonnance en date du 26 juin 2007, en qualité de Commissaire aux Apports, chargé de vérifier la valeur des apports en nature devant être faits par

Monsieur Albert BESSUDO à la société ALTIFRANGUI ainsi que la valeur des avantages particuliers qui auraient pu être stipulés à l'occasion de cette opération.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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, d'une part, 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, d'autre part à apprécier les avantages particuliers stipulés.

.../...

I – SOCIÉTÉS ET PERSONNES CONCERNÉES PAR L'OPÉRATION PROJETÉE

1) S.A.S ALTIFRANGUI, Société bénéficiaire des apports

La société ALTIFRANGUI est une Société par Actions Simplifiée (S.A.S.), au capital de 40 000 €, dont le siège social est sis à TOULON (83000) – 560, avenue du Maréchal Foch, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro 338 156 94 402

La société ALTIFRANGUI, « holding » du groupe JOMEL, a pour objet l'acquisition, la détention, la gestion de participations et plus généralement la prise sous toutes formes, de tous intérêts et participations dans toutes sociétés ou personnes morales.

Le capital social est divisé en 1 000 actions d'une valeur nominale de 15.52 € chacune, toutes de même catégorie, entièrement libérées et réparties, entre les actionnaires de la manière suivante :

– Monsieur Albert BESSUDO	800 actions soit 80 %
– Monsieur Guillaume BESSUDO	100 actions soit 10 %
– Monsieur Thibault BESSUDO.....	100 actions soit 10 %
TOTAL	1 000 actions

2) l'associé apporteur

Monsieur Albert BESSUDO, né le 26 novembre 1949 à NICE (06), de nationalité Française
demeurant à TOULON (83) – 568, chemin de la Calade,

3) SAS du cabinet JOMEL, Société objet de l'apport

La société du CABINET JOMEL est une société par actions au capital de 125 000 € dont le siège social est à TOULON (83000), 560 avenue Foch, immatriculée le 4 novembre 1976 au registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro 308 174 523.

La Société a pour activité principale l'Administration de Biens et la Transaction Immobilière.

Le capital social est divisé en 8 050 actions d'une valeur nominale de 15.52 € chacune, toutes de même catégorie, entièrement libérées et réparties, entre les actionnaires, de la manière suivante :

– Monsieur Albert BESSUDO	2 248 actions soit 27.92 %
– La société ALTIFRANGUI.....	5 798 actions soit 72.02 %
– Monsieur Guillaume BESSUDO	2 actions
– Monsieur Thibault BESSUDO.....	2 actions
TOTAL	8 050 actions

.../...

II – DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

A) DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

L'opération projetée consiste en l'apport par Monsieur Albert BESSUDO de ses 2248 actions sur les 8050 composant le capital social de la SAS du CABINET JOMEL soit 27.92 % des actions à la S.A.S. ALTIFRANGUI.

Concomitamment à cet apport, Messieurs Guillaume et Thibaut BESSUDO céderont les 2 actions qu'ils détiennent chacun dans la société du CABINET JOMEL à la SAS ALTIFRANGUI de sorte que cette dernière sera seule actionnaire et associée de la société du CABINET JOMEL.

Cette réorganisation du capital a pour objectif essentiel de permettre à la SAS ALTIFRANGUI de détenir 100 % du capital de la SAS du CABINET JOMEL et d'être l'unique interlocuteur, dans le cadre des négociations devant conduire à la cession au profit de la société FONCIA des sociétés du CABINET JOMEL, STONE IMMOBILIER et AGENCE DE LA CORNICHE.

B) PRIX DE L'APPORT

L'apporteur Monsieur Albert BESSUDO et la société bénéficiaire ont procédé à l'évaluation des actions apportées, sur la base de l'offre irrévocable d'achat faite par la société FONCIA en date du 27 juillet 2007, savoir 15 990 926 € pour les 8 050 actions composant le capital, (1 986 .45 € pour une action), soit pour les 2 248 actions dont l'apport est projeté :

$$1\,986.45\text{ €} \times 2\,248 = 4\,465\,541\text{ €}.$$

L'apport global et forfaitaire effectué par l'apporteur à la S.A.S. ALTIFRANGUI est arrondi pour des raisons de commodités (création d'un nombre entier d'actions pour la rémunération de l'apport) à **4 458 544 €**.

III – VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATION DE L'EVALUATION ET DE LA REMUNERATION DES APPORTS

A) VERIFICATIONS EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier la valeur de l'apport à votre société ALTIFRANGUI.

J'ai pris connaissance du projet d'apport en nature de titres de la SAS CABINET JOMEL ainsi que de ses comptes annuels au 30 septembre 2006 (la situation comptable au 30 juin 2007 a également été examinée).

Les comptes annuels des trois derniers exercices des sociétés ALTIFRANGUI et société du CABINET JOMEL ont été certifiés par le commissaire aux comptes.

Les comptes sont établis selon les principes comptables reconnus applicables en France et constituent une information de qualité suffisante pour l'analyse de la situation des sociétés.

B) APPRECIATION DE L'EVALUATION DES APPORTS

Dans la mesure où l'apport de titres de la SAS CABINET JOMEL a été effectué sur la base de l'offre d'achat faite par la société FONCIA en date du 27 juillet 2007, à savoir 1 986.45 € l'action, la valeur totale de l'apport retenue pour 2 248 actions, soit 4 458 544 €, légèrement inférieure à la valeur prévue dans le cadre de la cession à venir pour 2 248 actions, soit 4 465 541 € est de fait automatiquement validée par le caractère irrévocable et sans conditions suspensives de l'offre d'achat faite par la société FONCIA.

Il n'y a donc pas lieu dans le cadre de ma mission de procéder à une évaluation de la société du CABINET JOMEL sur la base d'autres méthodes que celle retenue par les parties prenantes à la transaction.

C/ APPRECIATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

L'apport effectué pour un montant global et forfaitaire de 4 458 544 € sera rémunéré par la création de 356 actions nouvelles de la SAS ALTIFRANGUI, entièrement libérées et attribuées intégralement à Monsieur Albert BESSUDO.

Les modalités de la rémunération des apports sont déterminées comme suit :

- une augmentation de capital de 14 240 € pour le porter à 54 240 € au moyen de la création de 356 actions nouvelles de 40 €,
- la constitution d'une prime d'émission de 4 444 304 € qui sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan de la SAS ALTIFRANGUI.

IV – CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à la somme de 4 458 544 € n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'apport de titres à réaliser est au moins égal au montant de l'augmentation de capital social soit 14 240 €, augmenté de la prime d'émission soit 4 444 304 €..

Les avantages particuliers stipulés n'appellent pas d'observation de notre part.

Fait à Toulon, le 31 juillet 2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Capony', with a large, stylized loop at the end.

Michel CAPONY

Le Commissaire aux Apports