

JACQUES ZAKS

Commissaire aux comptes - Membre de la Compagnie Régionale de Paris

G.T.C. de Paris
I M R

26 OCT. 2005

2PGB

N° DE DÉPOT

89824

Société par actions simplifiée au capital de 37.500 euros

15, rue Dulac

75015 PARIS

RCS Paris 453.688.525

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
ETABLI DANS LE CADRE DE L'APPORT DE TITRES
DE LA SOCIETE SESAME CONSEIL
DEVANT ETRE EFFECTUE PAR MONSIEUR GERARD BOILEUX**

A LA SOCIETE 2PGB

COREVISE

3-5, rue Scheffer - 75016 PARIS - Tel : 01 53 70 19 70 - Fax : 01 53 70 19 71

corevise@corevise.com

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
ETABLI DANS LE CADRE DE L'APPORT DE TITRES
DE LA SOCIETE SESAME CONSEIL
DEVANT ETRE EFFECTUEE PAR MONSIEUR GERARD BOILEUX

A LA SOCIETE 2PGB**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Madame le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 14 septembre 2005 concernant l'apport de titres de la société SESAME CONSEIL devant être effectué par Monsieur Gérard BOILEUX à la société 2PGB, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de contrat d'apport établi par Monsieur Gérard BOILEUX, apporteur et représentant de la société bénéficiaire 2PGB.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos 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, 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 augmentée de l'éventuelle prime d'émission.

Notre rapport vous est présenté selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.1.1. Société dont les titres sont apportés

La société **SESAME CONSEIL**, *société dont les titres sont apportés*, est une société par actions simplifiée au capital de 40.000 euros (divisé en 400 actions de 100€ de valeur nominale chacune entièrement libérées), dont le siège social est situé 11, rue Ernest Psichari - 75007 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439.652.389.

Elle a notamment pour objet :

- la transaction sur immeubles telle que cette activité est définie et réglementée par la loi N° 70-9 du 2 janvier 1970, le décret N°76-678 du 20 juillet 1972 et les textes subséquents ;
- la fourniture de prestations de conseils et d'assistance, notamment en matière immobilière, informatique et en management ;
- l'achat et la vente de tous biens mobiliers, immobiliers, droits corporels et incorporels.

1.1.2. Société bénéficiaire des apports

La société **2PGB**, *société bénéficiaire*, est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 37.500 euros (divisé en 750 actions de 50 euros de valeur nominale chacune entièrement libérées), dont le siège social est situé 15, rue Dulac - 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 453.688.525.

Elle a notamment pour objet :

- la transaction sur immeubles, fonds de commerce et gestion immobilière ;
- la promotion immobilière, et de toutes activités connexes immobilières et commerciales ;
- l'initiation, la conception, le montage financier, la réalisation, l'aménagement, la gestion et la commercialisation d'affaires immobilières, soit pour son propre compte, soit à titre de prestataire de services, en toutes qualités, et notamment celle de Maître d'ouvrage, de Maître d'ouvrage délégué, d'assistant à Maîtrise de conseil.

1.1.3. Apporteur

- Monsieur Gérard BOILEUX, né le 10 octobre 1947 à Ermont (95120), de nationalité française, demeurant 15, rue Dulac - 75015 Paris.

1.2. Economie générale de l'opération et description des apports

L'opération proposée consiste en l'apport à la société 2PGB par Monsieur Gérard BOILEUX de 180 actions sur les 400 actions composant le capital de la société SESAME CONSEIL.

1.3. Evaluation des apports

Les 180 actions apportées sont évaluées globalement à 800.000 euros, soit une valorisation unitaire de l'action de la société SESAME CONSEIL s'élevant à 4.444,44 euros.

1.4. Rémunération des apports

Il est prévu qu'en rémunération des apports qui lui sont faits, la société 2PGB émette, au profit de Monsieur Gérard BOILEUX, 16.000 actions nouvelles entièrement libérées. La valeur nominale de l'action étant de 50 euros, l'augmentation du capital qui en résultera s'élèvera à 800.000 euros.

La valeur réelle des actions apportées, soit 800.000 euros, étant égale à la valeur nominale des 16.000 actions nouvelles devant être émises par la société 2PGB en rémunération des apports, l'opération ne dégagera ainsi aucune prime d'apport.

1.5. Charges et conditions des apports

Le présent apport est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit.

La société 2PGB aura la jouissance et la pleine propriété des titres apportés à compter du jour de la réalisation définitive des apports, par suite de l'approbation de l'apport, après audition du présent rapport, par l'associé unique de la société bénéficiaire qui décidera de l'augmentation de capital correspondante et en constatera la réalisation.

Par ailleurs, la société 2PGB sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations, actions et engagements attachés aux actions apportées.

Les 16.000 actions nouvelles émises par la société 2PGB en contrepartie de l'apport seront entièrement assimilées aux actions anciennes et soumises comme elles à toutes les dispositions des statuts.

Elles porteront jouissance dès la date de réalisation définitive de l'apport.

Enfin, l'apporteur déclare que les actions apportées sont libres de tout nantissement, gage ou sureté et qu'il n'a consenti par ailleurs aucun droit susceptible d'entacher leur libre disposition ou leur valeur.

En matière de droits d'enregistrement, le présent apport sera soumis au droit fixe de 230 €.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences accomplies

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports.

Nous nous sommes entretenus avec le conseil des parties 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.

Nous nous sommes assurés de la pleine propriété des titres apportés et de l'absence de nantissement.

Nous avons pris connaissance des états financiers arrêtés au 31 décembre 2004 de la société SESAME CONSEIL certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes suivant rapport en date du 3 juin 2005.

Nous avons examiné la méthode utilisée aux fins de valoriser les titres apportés.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

La valeur d'apport des titres SESAME CONSEIL a été retenue pour un montant de 800.000 € sur la base d'une évaluation de la société découlant de l'application des méthodes suivantes dont il a été fait la moyenne :

- Actif net comptable au 31 décembre 2004 majoré de trois années de résultat net (exercices 2002, 2003 et 2004)
- Moyenne entre l'actif net comptable au 31 décembre 2004 et un multiple appliqué au résultat net 2004
- Moyenne pondérée entre l'actif net comptable au 31 décembre 2004 et la somme des résultats nets passés ou prévisionnels entre 2002 et 2008.

Nous nous sommes assurés de la correcte mise en œuvre des méthodes retenues qui aboutissent à des valeurs homogènes donnant une moyenne pertinente.

Nous avons en particulier procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2004 de la société SESAME CONSEIL et avons analysé la cohérence des données prévisionnelles notamment en regard des contrats pluriannuels qui nous ont été communiqués et des résultats enregistrés sur la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2005.

Notre approche alternative par l'application de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie disponibles futurs, effectuée sur la base des données prévisionnelles communiquées par le management, ne remet pas en cause l'évaluation retenue.

Au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de venir remettre en cause l'évaluation retenue des actions SESAME CONSEIL dans le cadre de la présente opération.

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 800.000 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Paris, le 21 octobre 2005

Le Commissaire aux apports,

Jacques ZAKS