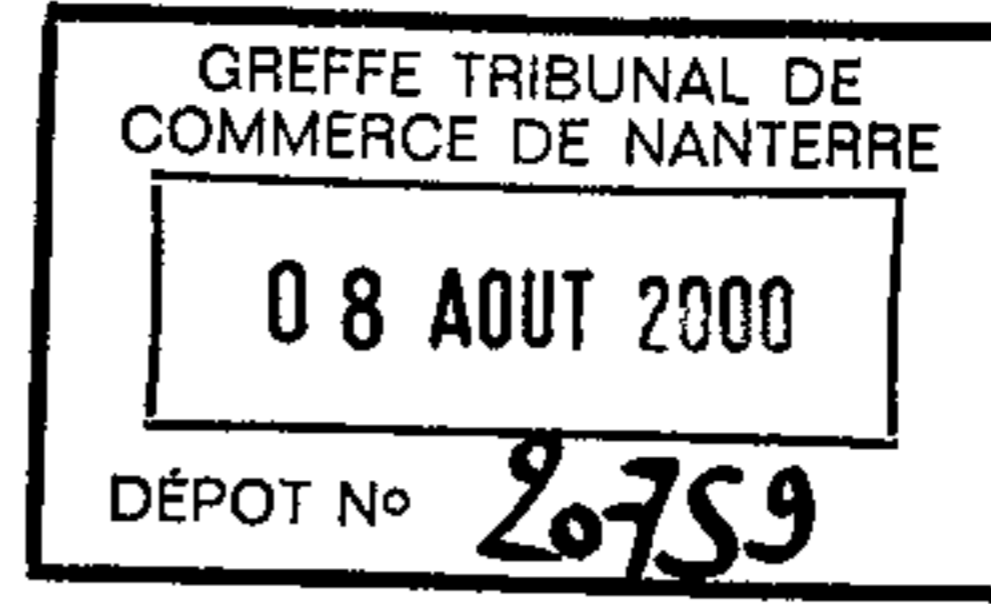


Maurice PETITJEAN

Commissaire aux Comptes inscrit

Diplômé Expert-Comptable

99B 5239



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

RELATIF AUX APPORTS EN NATURE EFFECTUES

EN VUE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

DE LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE FRANCE LOGIS

(cf. article 193 de la loi n° 66-537 du 24 Juillet 1966 et article 64-1 du décret n° 67-236 du 23 Mars 1967)

Par Ordonnance en date du 8 Décembre 1998, délivrée par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, nous avons été désigné en qualité de Commissaire aux apports dans le cadre des apports en nature effectués à la société à responsabilité limitée FRANCE LOGIS.

Eu égard à un sinistre concernant partiellement la contrepartie des apports envisagés, ces derniers n'ont pu être valablement valorisés qu'au terme du règlement dudit sinistre et explique ainsi le délai entre les dates de l'Ordonnance et du présent rapport.

Aux termes de l'article 193 de la loi n° 66-537 du 24 Juillet 1966 : « en cas d'apports en nature ou de stipulations d'avantages particuliers, un ou plusieurs commissaires aux apports sont désignés par décision de justice ... Ces commissaires apprécient, sous leur responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers. Leur rapport est mis à la disposition des actionnaires dans les conditions déterminées par décret ... »

A ce sujet, l'article 169 du décret n° 67-236 du 23 Mars 1967 stipule que ledit rapport « est tenu au siège social, à la disposition des actionnaires, *huit jours au moins* avant la date de l'assemblée générale. » Il est déposé au Greffe du Tribunal de Commerce dans les mêmes délais (cf. article 51 du décret n° 84-406 du 30 Mai 1984).

Le même article 169 se réfère à l'article 64-1 dudit décret en ce qui concerne le contenu du rapport qui :

- « - *décrit* chacun des apports,
- indique *quel mode d'évaluation* a été adopté et *pourquoi* il a été retenu,
- *affirme* que la valeur des apports correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre augmentée éventuellement de la prime d'émission. »

Le présent rapport a pour objet de rendre compte de la mission impartie. Il se compose de six rubriques :

- l'opération envisagée,
- la description et les montants des apports en nature et des avantages particuliers s'il y en a de prévus,
- l'indication et la raison du mode d'évaluation adopté,
- la contrepartie des apports,
- les vérifications effectuées,
- la conclusion à laquelle conduit l'analyse de l'opération.

I - L'OPERATION ENVISAGEE

Le projet de traité d'apport mentionne les éléments de l'opération. Il est ainsi rédigé :

« Messieurs BEGUIN et ROZE sont associés de la société :

« PARTIMMO »

Société à responsabilité limitée au capital de 50.000 francs

Siège social : MONTROUGE (92120) – 104 avenue de la République

R.C.S. : NANTERRE 411 206 592

Cette société a pour objet :

La commercialisation de biens immobiliers, la transaction sur immeubles et fonds de commerce, la gestion immobilière ainsi que toutes opérations de promoteur, lotisseur, rénovateur, marchand de biens et construction.

Et exploite un fonds de commerce de même nature dans les locaux sis à MONTROUGE (92120) – 104 avenue de la République.

La durée de la société est fixée à 99 années à compter du 11 Mars 1997.

Cette société présente un capital de CINQUANTE MILLE (50.000) francs, réparti en 500 parts de 100 francs chacune, réparties de la façon suivante :

Monsieur BEGUIN Christian.....	250 parts
Monsieur ROZE Hubert.....	<u>250 parts</u>
	500 parts

Ils sont propriétaires pour les avoirs souscrites lors de la création.

Ceci exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit :

I - APPORTS

Par la présente, les soussignés de première part, font apport, sous les garanties ordinaires et de droit à la S.A.R.L. FRANCE LOGIS sus-nommée, ce qui est accepté par Monsieur BEGUIN, ès-qualité, les parts ci-après.

.../...

II - DESIGNATION

Parts détenues par Monsieur BEGUIN Christian :

Soixante deux parts de cent francs chacune de la S.A.R.L. PARTIMMO, n^{os} 1 à 62 62

Parts détenues par Monsieur ROZE Hubert :

Soixante deux parts de cent francs chacune de la S.A.R.L. PARTIMMO, n^{os} 251 à 312 62

Total égal au montant de l'apport 124 »

* *

*

La société bénéficiaire de l'apport est la société à responsabilité limitée FRANCE LOGIS au capital de 50.000 F dont le siège social est situé 104 avenue de la République - 92120 MONTRouGE. Elle est immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 334 981 057 (99 B 05239).

Aux termes de l'article 2 de ses statuts :

« La société a pour objet la commercialisation de biens immobiliers, la transaction sur immeuble et fonds de commerce, la gestion immobilière, ainsi que toutes opérations de promoteur, lotisseur, rénovateur, marchand de biens ou toutes autres opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet sus-visé ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social. »

II - LA DESCRIPTION ET LE MONTANT DES APPORTS EN NATURE ET DES AVANTAGES PARTICULIERS

Les apports de Messieurs BEGUIN Christian et ROZE Hubert correspondent pour chacun d'eux à 62 parts de la S.A.R.L. PARTIMMO valorisée à 18.000 F la part. Il en résulte un apport :

- pour Monsieur BEGUIN de 18.000 F x 62 parts = 1.116.000 F
- pour Monsieur ROZE de 18.000 F x 62 parts = 1.116.000 F

Il n'est pas prévu d'avantages particuliers.

.../...

III - L'INDICATION ET LA RAISON DU MODE D'EVALUATION

Comme l'indique le projet de traité d'apport, la valorisation des parts de chaque société participant à l'opération s'est fondée initialement sur la valeur mathématique comptable au 31 Décembre 1999.

1°) - POUR LA S.A.R.L. PARTIMMO

Pour la S.A.R.L. PARTIMMO il a été tenu compte, en outre, de la valeur vénale de la participation détenue : 50 % pour 25.000 F dans le capital de la S.A.R.L. MERICOURT.

Cette société au capital de 50.000 F a son siège social 22 rue de la Folie Méricourt - 75011 PARIS. Elle est immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 411 206 543 (97 B 03884).

Aux termes de l'article 2 de ses statuts :

« La société a pour objet :

La commercialisation de biens immobiliers, la transaction sur immeubles et fonds de commerce, la gestion immobilière ainsi que toutes opérations de promoteur, lotisseur, rénovateur, marchand de biens.

Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets ci-dessus spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe de nature à favoriser le développement du patrimoine social. »

Au titre de ses activités de marchand de biens et de promoteur, la S.A.R.L. MERICOURT commercialise divers biens et droits immobiliers sis 22 rue de la Folie Méricourt - 75011 PARIS.

Eu égard aux prévisions de résultat de cette commercialisation, les capitaux propres de cette S.A.R.L. représentent 16.499.567 F

dont 50 % appartiennent à la S.A.R.L. PARTIMMO, sous déduction du montant de sa participation (25.000 F), soit..... 8.225.000 F

Comme les capitaux propres au 31 Décembre 1999 de la S.A.R.L. PARTIMMO s'élèvent à 28.068 F

son actif net totalise 8.253.068 F

soit 8.253.068 F : 500 = 16.506,14 F la part, arrondie à..... 16.000 F

.../...

Le montant des capitaux propres est différent de celui qui figure au projet de traité d'apport qui mentionne 9.181.802 F.

La différence de 9.181.802 F - 8.225.000 F = 956.802 F tient au fait que le résultat de l'exercice 1999 de la S.A.R.L. PARTIMMO avait été estimé à la date de la rédaction du projet de traité d'apport alors que le résultat a été arrêté et approuvé par les associés de la S.A.R.L. à la date de la rédaction du présent rapport.

2°) - POUR LA S.A.R.L. FRANCE LOGIS

Du fait que cette société n'a pas d'activité pérenne en ce sens qu'elle commercialise des opérations au fur et à mesure de ses possibilités, seuls les capitaux propres ont été pris en considération.

Le montant de ses capitaux propres au 31 Décembre 1999 : 440.000 F conduit à une valeur mathématique comptable de la part à : $440.000 \text{ F} : 500 = 881,20 \text{ F}$ arrondie à 800 F

3°) - PARITE D'ECHANGE

Eu égard à la valeur respective de chaque part, le rapport d'échange s'établit comme suit :

$$16.000 \text{ F} : 800 \text{ F} = 20$$

ou 1 part de la S.A.R.L. PARTIMMO = 20 parts de la S.A.R.L. FRANCE LOGIS.

IV - LA CONTREPARTIE DES APPORTS

1°) - De Monsieur Christian BEGUIN

Monsieur Christian BEGUIN apportant :

- 62 parts de la S.A.R.L. PARTIMMO pour un montant de 16.000 F x 62 992.000 F
- recevra donc $62 \times 20 = 1.240$ parts de la S.A.R.L. FRANCE LOGIS
- représentant un montant de 800 F x 1.240 992.000 F

.../...

2°) - De Monsieur Hubert ROZE

Monsieur Hubert ROZE apportant :

- | | |
|--|-----------|
| - 62 parts de la S.A.R.L. PARTIMMO pour un montant de 16.000 F x 62 | 992.000 F |
| - recevra donc 12 x 20 = 1.240 parts de la S.A.R.L. FRANCE LOGIS
représentant un montant de 800 F x 1.240 | 992.000 F |

* *

*

- | | |
|--|--------------------|
| L'apport total totalisant : 992.000 F + 992.000 F | 1.984.000 F |
| et l'augmentation de capital s'élevant à : 1.240 + 1.240 = 2.480 x 100 F | <u>- 248.000 F</u> |
| la différence représente la prime d'émission soit | 1.736.000 F |

V - LES VERIFICATIONS EFFECTUEES

Les diligences que nous avons mises en œuvre s'inscrivent dans le cadre d'un examen limité complété de contrôles particuliers conformément aux prescriptions de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes et à l'objet de la mission précisée en première page du présent rapport.

Nous avons pris connaissance du projet de traité d'apport. Nous nous sommes fait communiquer les documents comptables et juridiques et notamment :

- les bilans, les comptes de résultat et leurs annexes au 31 Décembre 1999 des sociétés :
 - PARTIMMO,
 - FRANCE LOGIS,
 - MERICOURT,
- les statuts et les extraits Kbis des sociétés précitées.

Nous nous sommes entretenu avec les représentants et les conseils des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de son contexte général que des modalités envisagées sur les plans comptable, juridique et fiscal.

Nous avons vérifié la consistance et la valorisation des éléments apportés afin de nous assurer de la prise en compte de l'exhaustivité des biens et droits retenus.

.../...

Nous avons été informé des prévisions d'activité jusqu'à la date de réalisation définitive de l'opération. Nous nous sommes assuré que les résultats au cours de la période intercalaire avaient été pris en compte en tant que de besoin.

Les contrôles réalisés n'appellent pas de remarque particulière.

VI - LA CONCLUSION

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le total s'élève à 1.984.000 F.

Cette valeur globale des apports 1.984.000 F correspond au moins à la valeur au nominal des parts à émettre : 248.000 F, augmentée de la prime d'émission : 1.736.000 F.

Enfin, il est rappelé qu'il n'est pas prévu d'avantages particuliers.

Fait à Paris, le 12 Juillet 2000.

Le Commissaire aux apports,

Maurice PETITJEAN

