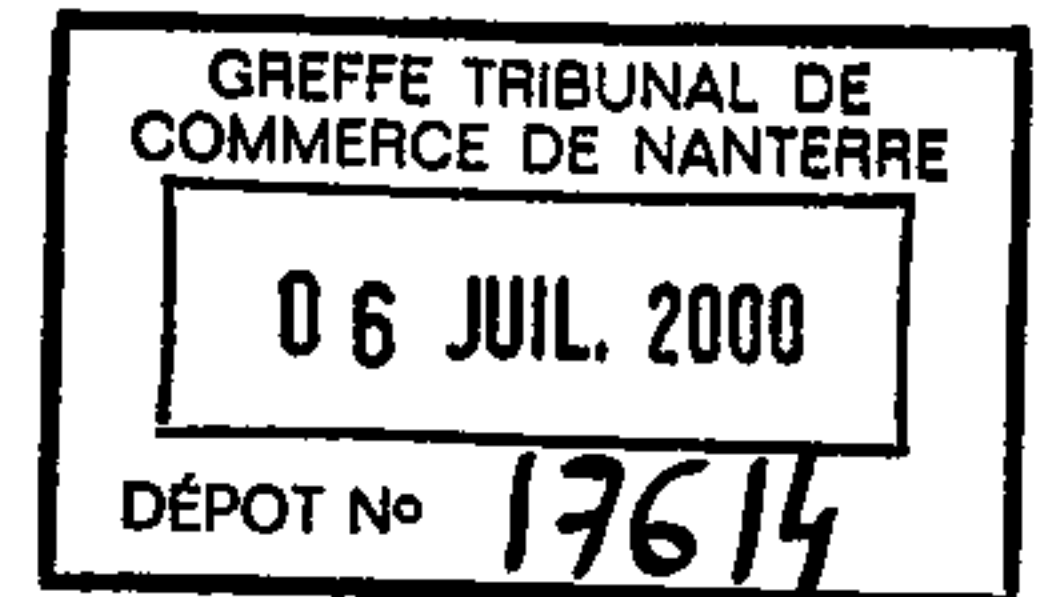


MARIE-FRANCOISE PIERRET
EXPERT-COMPTABLE - COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE VERSAILLES
5, ALLEE DES HAUTES BRUYERES - 78290 CROISSY-SUR-SEINE
BUREAUX: TOUR AURORE - 18, PLACE DES REFLETS
92975 - PARIS LA DÉFENSE 2 Cedex
TELEPHONE: 01 47 78 50 20 TELECOPIE: 01 47 78 63 25

9134070



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

FUSION ABSORPTION

DE

SERGIM

PAR

CAPRI RESIDENCES

784.606.576 NCA Nanterre

Le 29 juin 2000

MARIE-FRANCOISE PIERRET
EXPERT-COMPTABLE - COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE VERSAILLES
5, ALLEE DES HAUTES BRUYERES - 78290 CROISSY-SUR-SEINE
BUREAUX: TOUR AURORE - 18, PLACE DES REFLETS
92975 - PARIS LA DÉFENSE 2 *Codex*
TELEPHONE: 01 47 78 50 20 TELECOPIE: 01 47 78 63 25

Aux actionnaires de
CAPRI RESIDENCES
6 Place Abel Gance
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

La Défense, le 29 juin 2000

Mesdames, Messieurs,

Par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de Commerce de Nanterre rendue sur requête en date du 18 mai 2000, j'ai été désignée en qualité de Commissaire aux Apports dans le cadre de la fusion absorption de SERGIM, société pour les études, la réalisation et la gestion immobilière, société anonyme au capital de 6 198 731 francs, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 317 839 603, dont le siège social est situé 30, boulevard de Bellerive, 92500 Rueil Malmaison.

Cette opération fait l'objet d'un traité de fusion en date du 26 juin 2000.

La société absorbée est filiale à 100 % de l'absorbante.

Je vous présente mon rapport selon le plan suivant :

- I. ECONOMIE DE L'OPERATION
- II. DESCRIPTION DES APPORTS - CHARGES ET CONDITIONS - REMUNERATION
- III. DILIGENCES ACCOMPLIES
- IV. EVALUATION DES APPORTS ET APPRECIATION
- V. CONCLUSION

I - ECONOMIE DE L'OPERATION

- 1) CAPRI RESIDENCES est une société anonyme dont le capital social s'élève à 100 000 000 francs, divisé en 1 000 000 actions de 100 francs chacune de valeur nominale.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre. Les comptes au 31 décembre 1999 ont été certifiés sans réserve par son Commissaire aux Comptes et approuvés par une Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2000.

- 2) SERGIM est une société anonyme dont le capital social s'élève à 6 198 731 francs, divisé en 4 237 actions de 1 463 francs chacune de valeur nominale.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre. Les comptes de son dernier exercice social clos le 31 décembre 1999 ont été certifiés par le Commissaire aux Comptes de cette société et approuvés par une Assemblée Générale Mixte du 2 mai 2000 qui a décidé, d'une part, de reporter à nouveau le bénéfice de l'exercice 1999, et d'autre part, d'augmenter le capital de 1 114 331 francs pour le porter à 6 198 731 francs par incorporation de la réserve spéciale de plus-values à long terme pour un montant de 1 113 687 francs et 644 francs prélevés sur le compte report à nouveau avec augmentation du montant nominal de chaque action existante qui a été porté de 1 200 francs à 1 463 francs.

- 3) La société absorbante possède la totalité des actions de l'absorbée. De plus, l'absorbée a donné en location gérance son fonds de commerce de promotions et transactions immobilières pour laquelle elle est immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 317 839 603 par acte en date du 18 février 2000 avec effet au 1^{er} mars 2000.
- 4) La fusion absorption de SERGIM par CAPRI RESIDENCES s'inscrit, pour les motifs invoqués ci-dessus, dans le cadre des mesures de simplification et de rationalisation du groupe auxquelles appartiennent ces deux sociétés.
- 5) Les comptes utilisés pour cette opération sont ceux au 31 décembre 1999 approuvés par les Assemblées Ordinaires respectives des deux sociétés. Les éléments d'actif et passif ont été repris pour leur valeur nette comptable.

La fusion rétroagira au 1^{er} janvier 2000.

II - DESCRIPTION DES APPORTS - CHARGES ET CONDITIONS - REMUNERATION

A/ DESCRIPTION DES APPORTS

ACTIF APPORTE	F
• Droits immobiliers.....	420 787,12
• Eléments incorporels	309 693,00
• Autres immobilisations corporelles.....	650 071,81
• Immobilisations financières	4 698 534,37
• En cours de production et services.....	156 619,55
• Clients	1 554 689,61
• Autres créances.....	1 874 842,58
• Disponibilités	5 606 405,94
• Charges constatées d'avance	64 914,70

Total de l'actif apporté 15 336 558,68

PASSIF PRIS EN CHARGE	F
• Provisions pour risques.....	746 509,00
• Emprunts et dettes aux établissements de crédit.....	65 854,19
• Fournisseurs.....	1 691 900,60
• Dettes fiscales et sociales.....	2 939 425,05
• Autres dettes.....	1 106 578,33

Total du passif pris en charge..... 6 550 267,17

Actif net apporte..... 8 786 291,51 F

B/ REMUNERATION DES APPORTS

La société CAPRI RESIDENCES détenant 100 % du capital de SERGIM, il ne sera procédé à aucune augmentation de capital en rémunération de l'apport.

La différence entre l'actif net apporté par SERGIM 8 786 291,51 francs et la valeur nette comptable des actions SERGIM dans les comptes de l'absorbante constituera un mali de fusion de 26 760,19 francs.

C/ CHARGES ET CONDITIONS

Conditions générales

Les charges et conditions sont celles ordinaires et de droit. Elles concernent à dater du jour de réalisation de l'apport :

- L'état des biens apportés,
- La charge des impôts, contributions, primes et cotisations,
- Les droits et avantages acquis par le personnel ainsi que le respect des obligations sociales,
- La subrogation dans tous les droits, engagements de la société absorbée et la substitution dans tout litige,
- Le respect des textes qui régissent l'activité de la société absorbée,
- La prise en compte de l'intégralité du passif de la société absorbée, tel qu'il apparaissait au bilan de la société au 31 décembre 1999 et celui, résultant de la continuation d'activité jusqu'à la date de la réalisation de la fusion, ainsi que celui qui résulterait de cette fusion.

Condition suspensive

La réalisation de cette fusion est soumise à la condition suspensive de l'approbation du traité de fusion par les actionnaires de la société absorbante, réunis en assemblée générale extraordinaire au plus tard le 31 décembre 2000.

Conditions fiscales

Sur le plan fiscal, la fusion qui vous est proposée est placée sous le régime des articles suivants du Code général des Impôts : article 210A pour les impôts sur les sociétés, article 210 et 215 de l'annexe II en ce qui concerne la TVA et de l'article 816 pour les droits d'enregistrement.

III - DILIGENCES ACCOMPLIES

J'ai effectué les investigations et les contrôles que j'ai jugés nécessaires, conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin de pouvoir exprimer mon opinion sur la valeur des apports faits à votre Société, notamment :

- Investigations sur les évaluations des actifs en particulier le fonds de commerce et consultation de documents d'évaluation,
- Appréciation du contexte juridique de l'opération par consultation de documents d'évaluation,

- Vérifications parues nécessaires, concernant les évaluations et les critères retenus pour justifier la rémunération des apports,
- Appréciation du maintien de la consistance des apports en 2000.

J'ai rencontré les responsables opérationnels des sociétés concernées, fait une revue du dossier du Commissaire aux Comptes de la société SERGIM et pris connaissance du projet de traité de fusion ainsi que de l'ensemble de la documentation juridique, comptable, financière et fiscale utile à l'accomplissement de mes travaux.

IV - EVALUATION DES APPORTS ET APPRECIATION

A/ PRINCIPE D'EVALUATION

S'agissant d'une opération de restructuration interne, les apports ont été évalués sur la base de leur valeur nette comptable de l'absorbée au 31 décembre 1999.

B/ APPRECIATION DES APPORTS

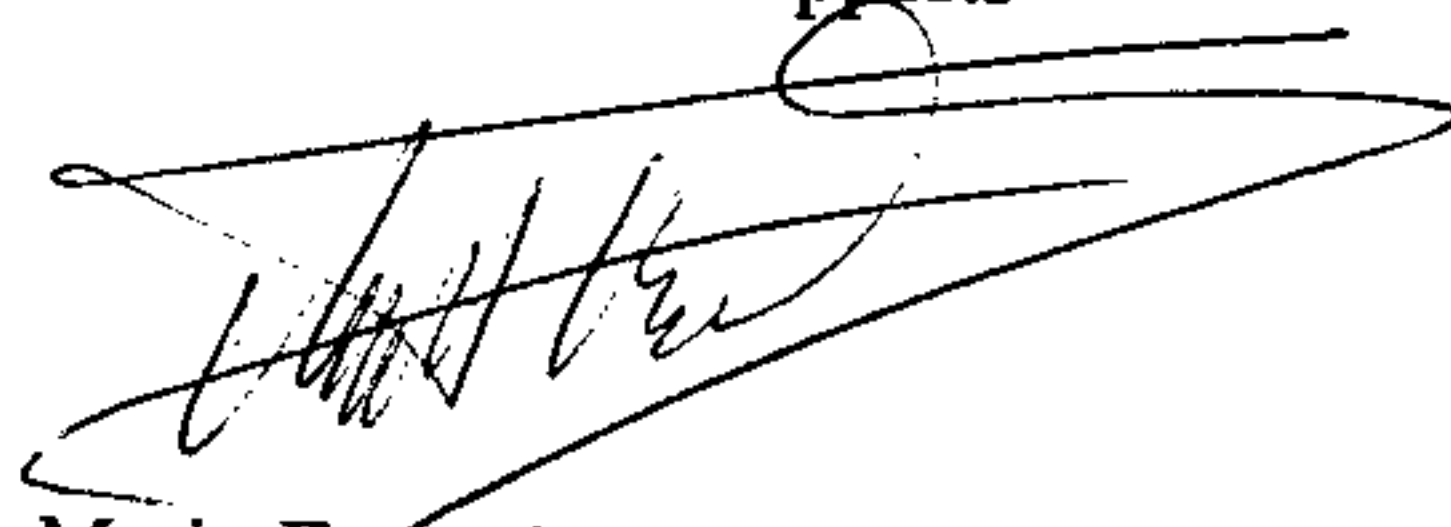
Cette évaluation des apports me paraît prudente et tout particulièrement adaptée au type d'opération envisagée (restructuration interne d'un groupe).

V - CONCLUSION

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus dont le total s'élève à 8 786 291,51 francs.

Le montant de l'actif net de la société absorbée est au moins égal au montant de la valeur nette comptable des titres de l'absorbée dans les comptes de l'absorbante, minorée du mali de fusion.

Le Commissaire aux Apports



Marie-Françoise PIERRET

