

12 408
17 NOV. 2005

I-

Du 16 Novembre 2005

Dépôt de Pièces

Rapport Commissaire aux Apports
par les consorts BRULIERE à
la S.A.S TITAN

487 491 532

S.C.P. Michel LAPORTE

NOTAIRE ASSOCIÉ

19130 OBJAT (Corrèze)

Bureau permanent à JUILLAC

Tél. : 05.55.25.91.71 Fax : 05.55.25.09.25

BRIVE OUES

BRIVE OUES

31 OCT 2005

31 OCT 2005

1

PARDEVANT Me Michel LAPORTE, Notaire de la Société Civile Professionnelle "Michel LAPORTE, Notaire Associé", titulaire d'un Office Notarial à OBJAT (Corrèze), 20, Avenue Georges Clémenceau, soussigné.

A COMPARU

Mademoiselle **Nathalie LEPORE**, Clerc de Notaire, en cette qualité domiciliée à **OBJAT**, 20 Avenue Georges Clémenceau,

LAQUELLE a, par ces présentes, déposé au rang des minutes de l'**OFFICE NOTARIAL** afin qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions que besoin sera :

Un exemplaire original en date à **TOULOUSE** du **8 novembre 2005**, de Monsieur **Jacques DURAND DE SAINT-FRONT**, Commissaire aux Apports, sur les apports de titres sociaux effectués par Monsieur **Jean François BRULIERE** et Monsieur **Rémi BRULIERE** à la Société par Actions Simplifiée « **TITAN** ».

Laquelle pièce est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par la **S.A.S. « TITAN »**.

DONT ACTE ETABLI SUR UNE PAGE

sans renvoi, ni mot rayé nul./.

Fait et passé à **OBJAT (Corrèze)**

Au siège de l'Office Notarial

L'AN DEUX MIL CINQ

Le seize novembre

Et, après lecture faite, la partie comparante a signé avec le

Notaire.

Melle Nathalie LEPORE

Me Michel LAPORTE

Suit la teneur de l'ANNEXE 1/1.



GROUPE FIDUNION

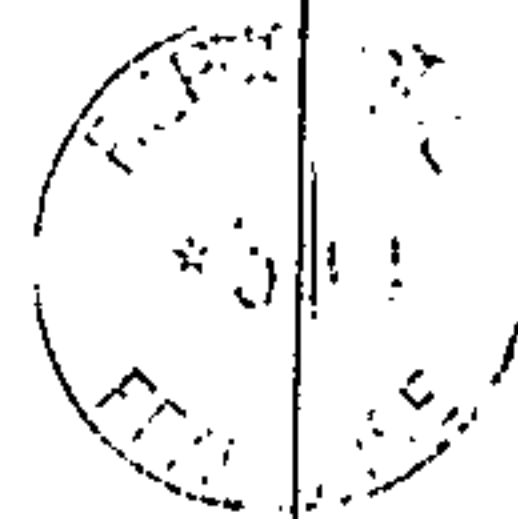
JACQUES DURAND DE SAINT-FRONT
EXPERT COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
EXPERT JUDICIAIRE
PRÈS LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE

BRIVE OUES

BRIVE OUES

31 OCT 2005

31 OCT 2005



SAS TITAN/ SAS MAILHEAUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

3, rue Brindejone des Moulins - 31500 Toulouse
Tél. : 05 61 24 74 40 - Fax : 05 61 80 07 46 - Port. : 06 10 90 41 88 - E-mail : j.desaintfront@fidunion.fr
EXPERT COMPTABLE INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE LA REGION DE TOULOUSE MIDI-PYRENEES
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE - LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE.
N° ARAPI 16956 - SIRET : 411 362 528 00019

✓

BRIVE OUES

BRIVE OUES

31 OCT 2005

31 OCT 2005

01 OCT 2005

Société en création:

SAS TITAN

au Capital de 154 000 €

siège social : Route Nationale 113 31 290 Villefranche de Lauragais

~ ~ ~ ~

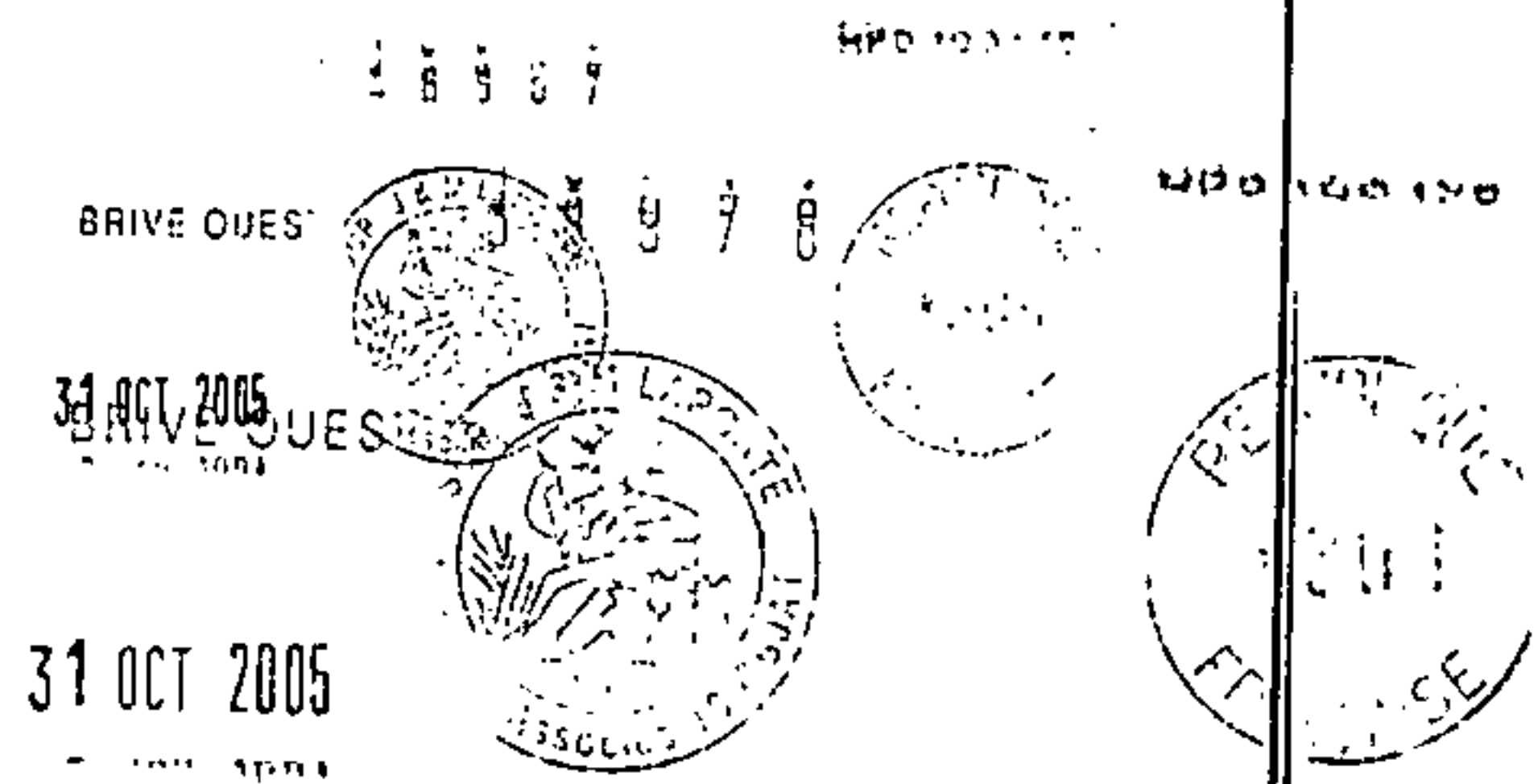
avec les titres apportés :

de la SAS MAILHEAUX

Capital de 38 930 €

Siège social : Route nationale 113 31 290 Villefranche de Lauragais

RCS TOULOUSE : 413 631 201



Mesdames,
Messieurs,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Toulouse en date du 4 octobre 2005, j'ai été désigné en qualité de commissaire aux apports dans le cadre de l'apport de titres de la SAS Mailheaux, immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 413 631 201, à la SAS Titan en cours de création.

Je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports de ces titres devant être effectués par Monsieur Jean-François Brulière (en pleine propriété et en nue propriété) et Monsieur Rémi Brulière (en usufruit et en pleine propriété).

J'ai pour mission d'établir le rapport et de procéder aux vérifications prévues aux articles L225-8 et L225-12 du Code de Commerce et à aux articles, 64 et 65 du décret du 23 mars 1967.

La valeur des titres apportés et la valeur d'échange ont été arrêtées dans le projet de contrat d'apport rédigé par les apporteurs et la société recevant l'apport, confirmés dans la requête au Président du Tribunal de Commerce du 15 septembre 2005.

Il m'appartient d'exprimer en conclusion que la valeur des apports 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 à apprécier la valeur des apports, et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

BRIVE GUES

B 31 OCT 2005 S

31 OCT 2005

OCT 2005

La SAS Mailheaux est détenue actuellement par Monsieur Rémi Brulière, Monsieur Jean-François Brulière, la SAS Les Pléiades et la SAS Les Trois Fontaines. L'opération d'apport de titres de la SAS Mailheaux est avant tout une opération patrimoniale. Elle va permettre la création d'une société nouvelle, détenue majoritairement par Monsieur Jean-François Brulière.

Aspects juridiques et fiscaux

La société bénéficiaire de l'apport aura la propriété et la jouissance des titres apportés au jour de l'approbation définitive de l'opération, qui correspond à la date de l'assemblée générale extraordinaire prévue fin novembre 2005.

La SAS Titan rémunérera les titres apportés par attribution de 100% des titres de la SAS Titan soit 154 titres ainsi répartis : 100 titres détenus par Monsieur Jean François Brulière en pleine propriété, 52 titres détenus par Monsieur Jean-François Brulière en nue propriété, 52 titres détenus par Monsieur Rémi Brulière en usufruit et 2 titres détenus par Monsieur Rémi Brulière en pleine propriété.

✓

BRIVE OUES
31 OCT 2005
BRIVE OUES

31 OCT 2005

Nos diligences ont consisté en particulier à :

- s'assurer de la réalité des apports, vérifier la détention des titres de la SAS Mailheaux.
- estimer les méthodes de valorisations retenues, leur cohérence entre elles et les taux de valorisation ou les taux d'actualisation retenus, et l'adéquation de l'ensemble avec l'opération projetée.
- analyser les balances des filiales de la SAS Mailheaux au 31/10/2004 ou au 31/12/2004 dans le cadre d'un examen analytique
- contrôler la valorisation des titres apportés à partir des bilans 2004
- apprécier le résultat de la période intercalaire et obtenir l'assurance de l'absence de faits ou événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Aux termes du contrat d'apport signé par les futurs associés de la SAS Titan, les 154 titres apportés sont évalués à 18961 € chacun. L'usufruit étant retenu pour 20 % de cette valeur et la nue-propriété 80 %, soit un total de 2 919 994 €. Cette évaluation des titres de la SAS Mailheaux a pour base une évaluation globale de la SAS Mailheaux et donc une évaluation de chacune de ses filiales.

Pour déterminer la valeur des participations de la SAS Mailheaux les principes suivants ont été retenus.

✓

BRIVE GUES

BRIVE GUES
31 OCT 2005**2-1 Méthodes de valorisation retenues**

31 OCT 2005

- Sociétés d'exploitation (Supermarché Système U)

Capitaux propres réévalués de chaque société : la réévaluation a porté sur le fonds de commerce (incorporels + immobilisations corporelles) évalué en fonction du chiffre d'affaires HT et hors carburants, en prenant pour chiffre d'affaires moyen :

$$\frac{2 \cdot CA_{2004} + 1 \cdot CA_{2003}}{3}$$

3

- SCI :

Capitalisation du loyer annuel :

Pour la SCI SERSOTAN un calcul a été effectué pour déterminer la valeur de l'usufruit du loyer, qui appartient à la SAS MAILHEAUX et la valeur de la nue propriété qui appartient à la SCI SERSOTAN.

Enfin cette valorisation des filiales a eu pour suite logique le calcul d'une fiscalité latente sur les plus values potentielles sur les filiales.

2-2 Discussion sur la valeur des apports

Voici notre avis sur les principes d'évaluation retenus :

2-2-1 Pour les sociétés d'exploitation, (les trois supermarchés SUPER U)

retenir les capitaux propres, réévalués de la valeur du fonds de commerce est une méthode qui s'impose :

- elle tient compte d'une part du patrimoine accumulé (actif net non réévalué)
- et d'autre part de la valeur du fonds de commerce évalué à sa valeur vénale ; cette valeur du fonds en valeur vénale a remplacé les lignes immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles du bilan

✓

BRIVE GUES

31 OCT 2005

BRIVE GUES

Chiffre retenu : l'estimation du fonds de commerce en fonction du chiffre d'affaires moyen hors taxes et hors carburants est une estimation classique et prudente, corroborée par la valeur de rentabilité de ces magasins en capitalisant les flux de trésorerie d'exploitation, sur une durée de 4 à 6 ans.

Si l'on analyse chaque supermarché, chacun d'eux comporte ses forces, ses faiblesses et potentiels, de telle sorte que le même principe appliqué aux 3 magasins semble bien adapté à l'opération envisagée : l'avantage réel est d'avoir une base objective, connue et maîtrisée par chacun.

Les calculs donnent ainsi les valeurs suivantes :

SAS GRENADINE

valeur économique du fonds d'activité : 2 277 000 €

valeur économique de la société Grenadine : 2 084 000 €

valeur économique du titre social Grenadine : 833,60 €

pourcentage de détention : $2497/2500 = 99,88 \%$

valeur vénale dans la SAS Mailheux : $2497 * 833,60 = 2 081 499,20 €$

SAS 4B

valeur économique du fonds d'activité : 3 556 000 €

valeur économique de la société 4B : 4 278 000 €

valeur économique du titre social 4B : 1 711,20 €

pourcentage de détention : $2493/2500 = 99,72 \%$

valeur vénale dans la SAS Mailheux : $2493 * 1 711,20 = 4 266 021,60 €$

SAS EAUDISSE

valeur économique du fonds d'activité : 2 329 000 €

valeur économique de la société Eaudisse : 2 076 000 €

valeur économique du titre social Eaudisse : 4 152 €

pourcentage de détention : $500/500 = 100\%$

BRIVE CUES
 valeur vénale dans la SAS Mailheaux : 2 076 000€

BRI 31 OCT 2005

2-2-2 Pour les SCI

31 OCT 2005

La valorisation en capitalisant le loyer annuel semble adaptée aux SCI, ce principe étant communément utilisé pour valoriser un patrimoine immobilier.

D'où les valeurs suivantes :

SCI DE CABIE

valeur économique des bâtiments d'exploitation : 1 795 000 €

valeur économique de la société De Cabie : 8000 €

valeur économique du titre social De Cabie : 16 €

pourcentage de détention : $1/500=0,2\%$

valeur vénale dans la SAS Mailheaux : 16 €

SCI EAUNES INVESTISSEMENTS

valeur économique des bâtiments d'exploitation : 1 677 000 €

valeur économique de la société Eaunes inv. : 42 000 €

valeur économique du titre social Eaunes inv. : 210 €

pourcentage de détention : $160/200=80\%$

valeur vénale dans la SAS Mailheaux : 33 600 €

SCI SERSOTAN

La valeur de l'immobilier loué à la SAS 4B est la capitalisation du loyer annuel.

Cette valeur se répartit entre la SCI Sersotan pour la nue propriété et la SAS Mailheaux pour l'usufruit, après avoir déduit les investissements faits en propre par la SAS Mailheaux pour 1 401 833,94 € soit 1 110 000 € à répartir entre la nue propriété pour la SCI Sersotan et l'usufruit pour la SAS Mailheaux.

L'usufruit se terminant dans 13 ans, la SCI Sersotan aura alors la pleine propriété de ces 1 110 000 €.

BRIVE OUËS

31 OCT 2005
BRIVE OUËS

Il suffit d'actualiser ces 1 110 000 € sur 13 ans, au même taux que celui choisi pour valoriser la nue propriété; ce calcul donne 362 058 € (valeur de la nue propriété) qui vont eux même se répartir en 247 462 € pour la SAS Mailheux et 3*39 513 € pour les 3 SCI, nu propriétaires pendant 17 ans.

valeur économique des bâtiment d'exploitation : 1 110 000 € (362 058 en NP et 747 942 en usufruit)

valeur économique de la société Sersotan : 366 000 €

valeur économique du titre social Sersotan : 143,53 € (46,82 € en NP et 96,71 € en Usufruit)

pourcentage de détention : 18/2550 en pleine propriété et 2532/2550 en usufruit

valeur vénale dans la SAS Mailheux : 247 462,32 €

En synthèse, voici la valeur globale de la SAS Mailheux, après évaluation des filiales et de la fiscalité latente.

A - ACTIF REEVALUE	12 342 904,19 €
B - PASSIF REEVALUE	3 658 568,55 €
C - ACTIF NET REEVALUE de la SAS Mailheux	8 684 335,65 €

La SAS Mailheux étant composée de 458 titres, la valeur unitaire de chaque titre est de 18 961 € en pleine propriété.

D - VALEUR GLOBALE DE L'APPORT

L'actif apporté étant de 154 titres de la SAS Mailheux (102 en pleine propriété et 52 démembrés entre nue-propriété et usufruit), il est valorisé à $154 * 18\,961 = 2\,919\,994$ €.

La valorisation de l'usufruit à 20 % et la nue-propriété à 80 % n'appelle pas de remarque de notre part.

V

BRIVE OUES

31 OCT 2005
BRIVE OUES

31 OCT 2005

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la
Compagnie des Commissaires aux Comptes.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-
dessus, dont le total s'élève à 2 919 994 € répartis entre Monsieur Jean-François Brulière et
Monsieur Rémi Brulière de la façon suivante :

				18 961,00
Titulaire des Titres	US	NP	PP	% Voix
Rémi BRULIERE	52		2	35,06%
Serge BRULIERE		52	100	64,94%
Total	52	52	102	100,00%

La valeur globale des apports correspond au moins à la valeur au nominal des
actions à émettre

Fait à TOULOUSE, le 8 Novembre 2005
Jacques DURAND de SAINT-FRONT
Expert Comptable, Commissaire aux Comptes
3 rue Brindeau des Moulinais
31000 TOULOUSE
Tél. : 05 61 24 74 40 - Fax : 05 61 80 07 40
e-mail : j.durand@ndunion.fr

Jacques DURAND de SAINT FRONT
Commissaire aux apports

Au verso se trouvent les mentions :

« Joint et annexé à la minute d'un acte reçu par Me LAPORTE,
Notaire à OBJAT (Corrèze), soussigné le 16 Novembre 2005
Signé : Me LAPORTE

✓

12

Expédition sur douze pages
sans renvoi, ni mot rayé nul./.

U

POUR EXPEDITION, rédigée sur douze
pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée
comme étant la reproduction exacte de l'original par le
Notaire soussigné.

