

**SAS 2I-MA**

**106, boulevard Nicolas Cugnot  
72000 LE MANS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS  
SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT  
ETRE EFFECTUES A LA SAS 2I-M.A.**

**SAS 2I-MA**  
**Société par actions simplifiée**  
**au capital de 1.500.000 euros**  
**106, boulevard Nicolas Cugnot**  
**72000 LE MANS**  
**RCS LE MANS : 423 157 593**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**  
**sur la valeur des apports devant être effectués à la**  
**SAS 2I-MA**

**(Article L 225-147 du Code de Commerce)**

**Bertrand SERRANO**  
**Commissaire aux apports**  
**24, avenue Georges Brassens**  
**31700 BLAGNAC**

**Bertrand SERRANO**  
**Commissaire aux Comptes**

Inscrit auprès de la Compagnie  
Régionale de Toulouse

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Madame Annie Laure TROUVE, Présidente du Tribunal de Commerce du Mans, en date du 29 novembre 2010, concernant l'opération d'apport de titres à la société 2I-MA, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147, R.225-7 et R.225-136 du Code de Commerce.

La valeur des titres apportés a été arrêtée dans les contrats d'apports de titres conclus entre les sociétés apporteurs **FAE** et **MANIDA** et la société bénéficiaire **2I-MA**. 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 les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes. Celles-ci sont destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée, à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre par la **SAS 2I-MA**.

Nos constatations et conclusions sont présentées ci-après dans l'ordre suivant :

- Identité des parties concernées,
- Nature et objectifs de l'opération,
- Description et évaluation des apports,
- Appréciation de la valeur des apports.



## **1. IDENTITE DES PARTIES CONCERNEES**

### ***1.1. Société bénéficiaire des apports***

La société **2I-MA** est une société par actions simplifiée dont le capital social s'élève à 1.500.000 €, réparti en 150 000 actions de 10 €. Elle siège à LE MANS, 106 boulevard Nicolas CUGNOT et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés du MANS depuis le 22 juin 1999 sous le numéro 423 157 593 00025. Elle exerce, dans le domaine de l'immobilier à usage commercial, une activité de détention, de location et de gestion d'immeubles et de détention et de gestion de sociétés propriétaires d'immeubles de cette nature.

Le capital de la société **2I-MA** est réparti comme suit :

- Groupe MARCADE à concurrence de 75 %,
- Groupe FAE à concurrence de 25 %.

La société est dirigée par M. Dominique MARCADE, Président.

### ***1.2. Sociétés dont les titres des filiales constituent l'apport***

#### ***1.2.1. La société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)***

Société par actions simplifiée dont le capital social s'élève à 2.936.860 €, réparti en 293.686 actions de 10 €. Elle siège à TOULOUSE, 5 rue de la Balance et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE depuis le 06 octobre 2004 sous le numéro 479 391 039.

Son objet est similaire à celui de **2I-MA** au travers des participations détenues dans diverses sociétés civiles ou commerciales.

La société est dirigée par M. Raphaël ABITBOL, Président.



### ***1.2.2. La société MANIDA***

Société par actions simplifiée dont le capital social s'élève à 10.000 €, réparti en 1.000 actions de 10 €. Elle siège à LE MANS, 106 Boulevard Nicolas CUGNOT et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Mans sous le numéro 424 571 917.

Son objet est similaire à celui de **2I-MA** au travers des participations détenues dans diverses sociétés civiles ou commerciales.

La société est dirigée par M. Dominique MARCADE, Président.

## **2. NATURE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION**

L'opération consiste en l'apport de titres de participations par les sociétés **FAE** et **MANIDA** au profit de la société **2I-MA**. L'objectif de cette opération est dans un premier temps, de rééquilibrer les participations des deux groupes **2I-MA** et **FAE** ; et dans un second temps de rétablir un partenariat équilibré entre les deux associés fondateurs, Monsieur Dominique MARCADE et Monsieur Raphaël ABITBOL. Ainsi, la société **2I-MA** sera détenue de façon égalitaire (50/50) par les deux associés alors qu'elle est détenue avant l'opération d'apport à 75% par le groupe MARCADE et à 25% par le groupe FAE.

Il est à noter que ce rapprochement a pour objectif la centralisation des projets de développement futurs. Les sociétés **FAE** et **MANIDA** s'engagent concomitamment à cet apport à réaliser l'ensemble des opérations d'investissement en matière d'immobilier commercial au sein de la société **2I-MA** pendant une période d'exclusivité de 10 ans à compter de la date de réalisation de l'apport.

## **3. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS**

### ***3.1. Description et valorisation***

Aux termes du contrat d'apport de titres, la société **FAE** apportera au profit de la société **2I-MA**, les titres des sociétés suivantes :



Société dont les titres sont apportés par FAE à 2I-MA	Nombre de parts sociales apportées	N° parts sociales apportées	% des parts apportées par rapport au capital social	Valeur conventionnelle retenue
SCI LAURENT & SARAH	100	1 à 100	100%	2 452 000 €
SCI 5I NICE BIAR	154	1 à 77 et 101 à 177	77%	1 426 000 €
SCI 5I BEZIERS 2	500	501 à 1000	50%	1 023 500 €
SARL 5 ESKY	2000	6501 à 8000 et 9501 à 10000	20%	2 000 €
SARL DAVID ET LAURENT	500	1 à 500	50%	525 000 €
FAE GESTION	1000	1 à 1000	100%	775 000 €
			<b>Valorisation</b>	<b>6 203 500 €</b>

En raison de l'évaluation conventionnelle établie entre les parties et eu égard au calcul de la parité, il a été convenu de retenir un apport en nature pour un montant de 1 300 000 € de la part de la société FAE.

Aux termes du contrat d'apport de titres, la société **MANIDA** apportera au profit de la société **2I-MA**, les titres des sociétés suivantes :

Société dont les titres sont apportés par MANIDA à 2I-MA	Nombre de parts sociales apportées	N° parts sociales apportées	% des parts apportées par rapport au capital social	Valeur retenue
SCI 5I BEZIERS 2	500	1 à 500	50%	1 023 500 €
SARL 5 ESKY	1500	5001 à 6500	15%	1 500 €
SARL DAVID ET LAURENT	500	501 à 1000	50%	525 000 €
			<b>Valorisation</b>	<b>1 550 000 €</b>

### 3.2. Méthodes de valorisation

Les sociétés SARL 5 ESKY, SCI 5I BEZIERS 2, SCI 5I NICE BIAR, SCI DAVID & LAURENT, SCI LAURENT & SARAH ont été valorisées à leurs valeurs réelles selon la méthode patrimoniale corrigée suivante :

<p>Capitaux propres au 30/06/2010</p> <p>+ Amortissements au 30/06/2010</p> <p>+ Produits constatés d'avance définitivement encaissés (surloyer) au 30/06/2010</p> <p>- Fonds de commerce au 30/06/2010</p> <p>+ Plus values éventuelles sur titre au 30/06/2010</p>
--

Cette méthode aboutissant à une valeur négative pour la SARL 5 ESKY, il a été retenu une valeur des titres apportés de 3.500 € soit 1 euro par titre.

La SARL FAE GESTION a été valorisée selon des méthodes basées sur le rendement. Quatre méthodes ont été appliquées sur les données chiffrées des trois dernières années (situation au 30 juin 2010, exercice 2009 et 2008). La moyenne de ces méthodes a été retenue pour la valorisation de la société, le coefficient de pondération affecté à chacune des méthodes étant égal à 1. Les résultats obtenus sont synthétisés ci-après :

Méthodes utilisées	2008	2009	2010	Valeur retenue
Valeur de rentabilité	1353150	855190	668 520 €	1 017 040 €
Capitalisation du bénéfice net moyen	811890	513114	401 112 €	610 224 €
Capitalisation de la CAF moyenne	845424	515580	401 112 €	624 624 €
Valeur de productivité	1127625	712658	557 100 €	847 533 €
			<b>Moyenne</b>	<b>774 855 €</b>
			<b>Arrondi à</b>	<b>775 000 €</b>

### 3.3. Rémunération des apports

La valeur d'une action **2I-MA** a été conventionnellement arrêtée à la somme de 62 € (avec une valeur nominale de 10 €).

En rémunération des apports de titres ci-dessus désignés, il sera créé 125 000 actions de la SAS **2I-MA**.

Ainsi, en échange de l'apport des titres de ses filiales, et tenant compte de l'évaluation conventionnelle entre les parties des apports en nature de la société **FAE**, nets de tout passif, la société **FAE** recevra 100 000 actions de la SAS **2I-MA** de 10 € en rémunération de son apport de 1 300 000 €.

En échange de l'apport des titres de ses filiales, la société **MANIDA** recevra 25 000 actions de la SAS **2I-MA** de 10 € en rémunération de son apport de 1 550 000 €.



Une prime d'apport sera inscrite au passif de la société **2I-MA** pour un montant de 1 600 000 € réparti de la façon suivante :

- 300 000 € lié à l'apport de la société **FAE**,
- 1 300 000 € lié à l'apport de la société **MANIDA**.

### ***3.4. Régime fiscal de l'apport***

Les sociétés participantes à l'opération d'apport ont souhaité appliquer le régime fiscal de faveur des apports partiels d'actif en application de l'article 210 B du Code Général des Impôts pour les participations éligibles audit régime.

## **4. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

S'agissant de la valeur des apports, nos diligences ont consisté à :

- vérifier la réalité des actifs apportés,
- contrôler la valeur attribuée aux apports,
- analyser les méthodes de valorisation.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 2 850 000 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence que le montant global des éléments apportés est au moins égal à la valeur nominale des actions à émettre par la société.

Blagnac, le 10 décembre 2010.

**Bertrand SERRANO**

**Commissaire aux Apports**