

# CONTRAT D'APPORT DE TITRES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**1/ La société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)**

Société par actions simplifiée au capital de 2 936 860 € dont le siège social est à TOULOUSE (31), 5 rue de la Balance, RCS TOULOUSE numéro 479 391 039;

Représentée aux fins des présentes par Mr Raphael ABITBOL, Président, spécialement habilité.

ci-après dénommé «La société apporteuse» ou "FAE", d'une part,

ET

**2/ La société 2I MA**

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 € dont le siège social est à LE MANS (72), 106 Boulevard Nicolas CUGNOT, immatriculée au RCS du MANS sous le n° 423 157 593 00025

Représentée aux fins des présentes par Mr Dominique MARCADE, Président.

ci-après dénommée «La société bénéficiaire» ou "2I MA" , d'autre part,

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La société 2 IMA 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.

La société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE), détentrice à ce jour de 25% du capital social de la société 2I MA, exerce une activité similaire au travers des participations détenues dans diverses sociétés civiles ou commerciales.

Dans le cadre de l'activité actuelle de la société 2I MA et surtout de ses projets de développements futurs, les parties soussignées se sont rapprochées à l'effet d'envisager un projet de restructuration et d'augmentation, par voie d'apports en nature de divers titres de participation, du capital social de la société 2I MA.

Il est ici précisé que cette opération sera en outre assortie de l'engagement pris par la société FAE, associée de la société 2I MA de réaliser l'ensemble de ses opérations d'investissement en matière d'immobilier commercial par l'intermédiaire de la société 2I MA (cet engagement d'exclusivité étant accordé à la société 2I MA pour une période de 10 ans à compter de la date de réalisation de l'apport ci-dessous).



Il est ici précisé;

- d'une part que le présent apport de titres n'est pas placé sous le régime juridique des scissions tel que prévu par les articles L 236-22 et L 236-24 du Code de Commerce étant toutefois entendu que les sociétés participantes entendent placer la présente opération sous le régime fiscal de faveur des apports partiels d'actifs à raison des participations éligibles audit régime.

- d'autre part que la société 2I MA a sollicité auprès du Tribunal de Commerce du MANS la désignation d'un Commissaire aux Apports selon requête en date du 22 novembre 2010 ayant donné lieu à ordonnance du Président du Tribunal de Commerce en date du 29 novembre 2010 portant nomination de Mr Bertrand SERRANO.

CECI EXPOSE, ILA ETE CONVENU CE QUI SUIT:

### **I - APPORTS DE PARTS SOCIALES**

La société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS, apporte, nets de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives ci-dessous stipulées, à la société 2I MA, société bénéficiaire, ce qui est accepté pour elle par Monsieur Dominique MARCADE, le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après exprimées, les titres de participation ci-dessous, savoir :

Société dont les titres sont apportés par FAE à 2IMA	Nombre de parts sociales apportées	% des parts apportées par rapport au capital social
SCI LAURENT et SARAH	100 parts -	100%
SCI 5I NICE BIAR	154 parts	77%
SCI 5 I BEZIERS 2	500 parts	50%
SARL 5 ESKY	2 000 parts -	20%
SARL DAVID ET LAURENT	500 parts	50%
FAE GESTION	100%	100%

#### **I.1/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE LAURENT ET SARAH**

La société LAURENT ET SARAH, société civile au capital de 1 525 € dont le siège social est 18 Impasse du Coin Fermé à TOULOUSE (31), est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 440 204 477 depuis le 14 décembre 2001 (la société ayant été constituée pour une durée de 99 ans à compter de cette date).

Son capital social est divisé en CENT (100) parts sociales de QUINZE EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (15,25) chacune de valeur nominale, toutes de même catégorie et actuellement réparties comme suit:

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)	100	1 à 100	100%
TOTAL	<b>100</b>		<b>100%</b>

L'article 13 des statuts de la société dispose que les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des parts.

La société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS détenant, par suite des récentes acquisitions de parts sociales, 100% du capital, déclare en tant que de besoin donner son agrément.

Par les présentes, la société FAE apporte les CENT (100) parts sociales numérotées de 1 à 100 représentant 100% du capital social de la société LAURENT ET SARAH.

### **I.2/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE 5I NICE-BIAR**

La société 5I NICE-BIAR, société civile au capital de 3 050 € dont le siège social est 5 rue de la Balance à TOULOUSE (31), est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 493 123 327 depuis le 4 décembre 2006 (la société ayant été constituée pour une durée de 99 ans à compter de cette date).

Son capital social est divisé en DEUX CENT (200) parts sociales de QUINZE EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (15,25) chacune de valeur nominale, toutes de même catégorie et actuellement réparties comme suit:

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)	154	1 à 77 et 101 à 177	77%
URDINVEST	32	78 à 100 et 178 à 186	16%
Mr LECLERC DORLEAC	14	187 à 200	7%
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>		<b>100%</b>

L'article 13 des statuts de la société dispose que les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des parts.

La présente opération d'apport de parts sociales est en conséquence subordonnée à l'agrément de la collectivité des associés de la société 5I NICE-BIAR.

Par les présentes, la société FAE apporte à la société 2 IMA les CENY CINQUANTE QUATRE (154) parts sociales numérotées de 1 à 77 et de 101 à 77 représentant 77% du capital social de la société 5I NICE-BIAR.

### **I.3/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE 5I BEZIERS II**

La société 5I BEZIERS II, société civile au capital de 10 000 € dont le siège social est 106 Boulevard Nicolas CUGNOT au MANS (72000), est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du MANS sous le numéro 481 964 849 depuis le 18 avril 2005 (la société ayant été constituée pour une durée de 99 ans à compter de cette date).

Son capital social est divisé en MILLE (1 000) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale, toutes de même catégorie et actuellement réparties comme suit:

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)	500	501 à 1 000	50%
MANIDA	500	1 à 500	50%
<b>TOTAL</b>	<b>1 000</b>		<b>100%</b>

L'article 12 des statuts de la société dispose que les parts sociales ne peuvent être cédées, même entre associés, qu'avec l'agrément des associés à la majorité des ¾ des parts sociales (les parts de l'associé cédant n'étant pas prises en compte).

La présente opération d'apport de parts sociales est en conséquence subordonnée à l'agrément de la collectivité des associés de la société 5I BEZIERS II.

Par les présentes, la société FAE apporte à la société 2 IMA les CINQ CENTS (500) parts sociales numérotées de 501 à 1 000 représentant 55% du capital social de la société 5I BEZIERS II.

Il est ici précisé que l'apport consenti par la société FAE en vertu des présentes doit être assorti de l'apport du solde des parts sociales de la société 5I BEZIERS II (la société 2 IMA ayant vocation à détenir, après apports, 100% du capital social de la société 5I BEZIERS II).

#### **I.4/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE 5 ESKY**

La société 5 ESKY, société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € dont le siège social est 5 rue de la Balance à TOULOUSE (31) est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 485 239 529 depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2005 (la société ayant été constituée pour une durée de 15 ans à compter de cette date).

Son capital social est divisé en DIX MILLE (10 000) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale, toutes de même catégorie et actuellement réparties comme suit:

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)	2 000	6 501 à 8 000 et de 9 501 à 10 000	20%
MANIDA	1 500	5 001 à 6 500	15%
CLO JO	1 667	1 à 1 667	16.67%
TOULON HOCHÉ	1 667	1 668 à 3 334	16.67%
ARIS	1 666	3 335 à 5 000	16,66%
Mr LAFITTE	1 500	8 001 à 9 500	15%
<b>TOTAL</b>	<b>10 000</b>		<b>100%</b>

L'article 12.1.3 des statuts de la société dispose que les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers non associés qu'avec l'agrément de la majorité des parts sociales.

La présente opération d'apport de parts sociales est en conséquence subordonnée à l'agrément de la collectivité des associés de la société 5 ESKY.

Par les présentes, la société FAE apporte à la société 2 IMA les DEUX MILLE (2 000) parts sociales numérotées de 6 501 à 8 000 et de 9 501 à 10 000 représentant 20% du capital social de la société 5 ESKY.

Il est ici précisé que l'apport consenti par la société FAE en vertu des présentes doit être assorti de l'apport de 15% du capital social de la société 5 ESKY (la société 2 IMA ayant vocation à détenir, après apports, 35% du capital social de la société 5 ESKY).

*co. LA*

### I.5/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE DAVID ET LAURENT

La société DAVID ET LAURENT, société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € dont le siège social est 5 rue de la Balance 31000 TOULOUSE est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 484 130 976 (la société ayant été constituée pour une durée de 99 ans à compter du 22 septembre 2005).

Son capital social est divisé en MILLE (1 000) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale de catégorie A (500 parts) et B (500 parts) et réparties comme suit entre les apporteurs soussignés :

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
Société FAE	500 (catégorie A)	1 à 500	50%
Société MANIDA	500 (catégorie B)	501 à 1 000	50%
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>		<b>100%</b>

L'article 12 A II des statuts de la société dispose que les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des parts compte non tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

La présente opération d'apport de parts sociales est en conséquence subordonnée à l'agrément de la collectivité des associés de la société DAVID ET LAURENT.

Par les présentes, la société FAE apporte à la société 2 IMA les CINQ CENTS (500) parts sociales numérotées de 1 à 500 représentant 50% du capital social de la société DAVID ET LAURENT.

Il est ici précisé que l'apport consenti par la société FAE en vertu des présentes doit être assorti de l'apport du solde des parts sociales de la société DAVID ET LAURENT (la société 2 IMA ayant vocation à détenir, après apports, 100% du capital social de la société DAVID ET LAURENT).

### I.6/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE FAE GESTION

La société FAE GESTION, société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € dont le siège social est 5 rue de la Balance - 31000 TOULOUSE, est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 499 709 575 depuis le 30 août 2007 (la société ayant été constituée pour une durée de 99 ans à compter de cette date).

Son capital social est divisé en MILLE (1 000) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale, toutes de même catégorie et actuellement réparties comme suit:

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)	1 000	1 à 1 000	100%
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>		<b>100%</b>

La société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS détenant 100% du capital, cette dernière confirme en tant que de besoin agréer la présente opération.

*du. FA*

Par les présentes, la société FAE apporte les 1 000 parts sociales numérotées de 1 à 1 000 représentant 100% du capital social de la société FAE GESTION.

### **RECAPITULATIF DES APPORTS**

Société dont les titres sont apportés par FAE à ZIMA	Nombre de parts sociales apportées	% des parts apportées par rapport au capital social
SCI LAURENT et SARAH	100 parts -	100%
SCI 5I NICE BIAR	154 parts	77%
SCI 5 I BEZIERS 2	500 parts	50%
SARL 5 ESKY	2 000 parts -	20%
SARL DAVID ET LAURENT	500 parts	50%
FAE GESTION	100%	

### **II - MODES DE TRANSCRIPTION COMPTABLE DES APPORTS DE PARTS SOCIALES AU NIVEAU DE LA SOCIETE 2I MA - EVALUATION DES APPORTS**

En application des dispositions comptables régissant le mode de comptabilisation des opérations d'apports (règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 et textes et avis subséquents), il est ici précisé:

**i)** que les apports de titres des sociétés LAURENT ET SARAH, 5I NICE BIAR, 5 I BEZIERS II, DAVID et LAURENT correspondent à des apports de titres de participation représentatifs du contrôle exclusif ou conjoint d'une participation, au sens du règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques - de sorte que les apports consentis entrent dans le champ d'application du règlement CRC ci-dessus);

**ii)** que l'opération d'apport objet des présentes est réalisée entre sociétés (société apporteuse et société bénéficiaire) sous contrôle distinct;

**iii)** que l'opération d'apports de titres au bénéfice de la société 2 IMA est réalisée "à l'envers" au sens des dispositions comptables ci-dessus (la société civile IS, associée à 75% de la société 2 IMA, ayant notamment vocation à détenir à l'issue des opérations d'apports moins de 50% du capital social de la société 2I MA);

**iv)** que la société 2I MA, bénéficiaire, procédera en conséquence à la transcription des apports des sociétés LAURENT ET SARAH, 5I NICE BIAR, 5 I BEZIERS II, DAVID et LAURENT ci-dessus en valeur comptable;

**v)** que les apports de titres de la société 5 ESKY, non représentatifs d'un contrôle, seront transcrits pour leur valeur réelle;

Le tableau ci-dessous comporte selon le cas les valeurs comptables ou valeurs réelles des titres apportés:

*dr. R A*

Société dont les titres sont apportés par FAE à ZIMA	Apports	Valeur comptable	Valeur réelle
SCI LAURENT et SARAH	100%	1 161 095 €	
SCI 5I NICE BIAR	77%	2 135 €	
SCI 5 I BEZIERS 2	50%	5 000 €	
SARL 5 ESKY	20%		2 000 €
SARL DAVID ET LAURENT	50%	119 770 €	
FAE GESTION	100%	10 000€	
TOTAL		1 298 000 €	2 000 €
	TOTAL		<b>1 300 000 €</b>

Soit des apports d'un montant, net de tout passif, fixé à la somme de **UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000 €)**.

### III - ORIGINE DE PROPRIETE – DECLARATIONS DE L'APPORTEUR

La propriété des parts sociales apportées et la libre disposition que l'apporteur a de ces parts sociales résultent des statuts des sociétés concernées.

La société FAE déclare en outre:

- que les parts sociales dont l'apport est envisagé sont libres de toutes charges (notamment, sans que cette liste soit exhaustive, nantissement, pacte d'associé, pacte extra statutaire, ...);

- que la propriété des parts sociales en cause sera donc valablement transférée à la société bénéficiaire, toutes les autorisations, notifications, consultations ou informations nécessaires préalablement au transfert des titres ayant été obtenues ou effectuées conformément aux statuts de la Société, à toute convention applicable et à la loi;

- que les sociétés dont les parts sociales sont apportées sont soumises à l'impôt sur les sociétés;

La société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS déclare en outre être propriétaire des parts sociales apportées pour:

- s'agissant de la société FAE GESTION, avoir souscrit les 1 000 parts sociales apportées en contrepartie d'un apport en numéraire lors de la constitution de la société;

- s'agissant de la société LAURENT ET SARAH, avoir bénéficié de l'apport de 84 parts sociales le 27 décembre 2006 et avoir acquis 16 parts sociales selon acte du 3 décembre 2010;

- s'agissant de la société 5I BEZIERS II, avoir souscrit 500 parts sociales en contrepartie d'un apport en numéraire lors de la constitution de la société;

- s'agissant de la société 5I NICE-BIAR, avoir souscrit les 140 parts sociales en contrepartie d'apports en numéraire lors de la constitution de la société et lors d'une augmentation de capital et avoir acquis 14 parts sociales de la société URDINVEST selon acte du 26 février 2008;

- s'agissant de la société DAVID ET LAURENT, avoir bénéficié de l'apport de 499 parts sociales le 27 décembre 2006 et avoir acquis 1 part sociale selon acte sous seing privé du 3 décembre 2010;

- s'agissant de la société 5 ESKY, avoir souscrit 1 500 parts sociales de la société lors de sa constitution et d'une augmentation de capital en contrepartie d'un apport en numéraire et avoir acquis 500 parts sociales de la société K FINANCES selon acte du 26 octobre 2009;

#### **IV - PROPRIETE – JOUISSANCE**

La société 2I MA sera propriétaire des parts sociales à elle apportées à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à chacun des apporteurs en contrepartie de leur apport.

La société 2I MA aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les parts sociales à elle apportées à compter du même jour, soit à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital de la société 2I MA.

#### **FORMALITES RELATIVES A L'APPORT DES PARTS SOCIALES**

##### **Opposabilité à la société**

Les apports de parts sociales objets des présentes seront rendues opposables aux sociétés concernées dans les conditions prévues par la loi (signification par acte extra judiciaire ou dépôt au siège social).

##### **Greffe du Tribunal de Commerce**

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

#### **V – DECLARATIONS**

L'apporteur déclare qu'il n'a jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires et que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure de confiscation.

Il est certifié, en outre, que les parts sociales apportées n'ont pas fait l'objet d'un transfert en garantie, ne sont gagées en aucune manière au profit des tiers et que l'apporteur a la libre disposition des parts sociales apportées par lui.

#### **VI - REMUNERATION DES APPORTS**

Dans le cadre des présentes et de la détermination de la parité, la valeur unitaire d'une (1) action de la société 2I MA, société bénéficiaire, a été conventionnellement fixée à la somme de soixante deux euros (62 €) - la valeur nominale des actions de la société 2I MA étant de DIX EUROS (10 €) par action -.

Dans le cadre de leurs discussions, les sociétés 2I MA et FAE ont convenu de retenir les valeurs conventionnelles suivantes s'agissant de la valeur des participations apportées, savoir:



Société dont les titres sont apportés par FAE à ZIMA	Nombre de parts sociales apportées	% des parts apportées par rapport au capital social	Valorisation conventionnelle des apports
SCI LAURENT et SARAH	100 parts -	100%	2 452 000 €
SCI 5I NICE BIAR	154 parts	77%	1 426 000 €
SCI 5 I BEZIERS 2	500 parts	50%	1 023 500 €
SARL 5 ESKY	2 000 parts -	20%	2 000 €
SARL DAVID ET LAURENT	500 parts	50%	525 000 €
FAE GESTION	100%		775 000 €
TOTAL			6 203 500 € arrondi à <b>6 200 000 €</b>

Compte tenu de l'évaluation conventionnelle entre les parties des apports en nature ci-dessus et du calcul de la parité en découlant, les apports en nature objet des présentes, nets de tout passif, d'un montant total de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000 €) sont en conséquence consentis et acceptés moyennant la création et l'émission de CENT MILLE (100 000) actions nouvelles de la société ZI MA de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale, lesquelles seront intégralement attribuées à la société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS, apporteur.

La différence entre la valeur nette globale des apports (1 300 000 €) et le montant de cette augmentation de capital (1 000 000 €) constitue une prime d'apport de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €) qui sera inscrite au passif de la société ZI MA et sur laquelle porteront les droits de tous les associés.

## VII - DROITS DES ACTIONS NOUVELLES

Les CENT MILLE (100 000) actions nouvelles de la société ZI MA seront créées à compter de la date de réunion de l'assemblée générale extraordinaire décidant de l'augmentation du capital social.

Elles porteront jouissance à compter de la même date en sorte qu'elles ouvriront droit au paiement des dividendes qui seraient mis en distribution à compter de la même date.

Lesdites actions seront complètement assimilées aux actions anciennes et soumises comme elles à toutes les dispositions des statuts, sous réserve de ce qui sera dit au paragraphe «Déclarations fiscales».

## VIII - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présents apports sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

i) Approbation desdits apports par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société 2I MA statuant en conformité des prescriptions légales sur le rapport d'un Commissaire aux apports désigné en justice;

ii) Réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société 2I MA correspondant à la rémunération desdits apports.

iii) Agrément de la société 2I MA, conformément aux dispositions statutaires, en qualité d'associé des sociétés 5I BEZIERS II, 5 ESKY, 5I NICE BIAR et DAVID ET LAURENT;

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2010, à défaut de quoi, le présent contrat sera considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

## IX - DECLARATIONS FISCALES - OPTION POUR LE REGIME FISCAL DE FAVEUR (article 210 B du CGI)

La société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS, société apporteuse et la société 2I MA, société bénéficiaire des apports, toutes deux soumises de plein droit au régime de l'impôt sur les sociétés, déclarent expressément opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du code général des impôts, l'apport des titres de participation ci-dessus réunissant les conditions prévues pour l'application de ce régime (apports d'éléments assimilés à une branche complète et autonome d'activité) précision étant ici faite:

- que les parts sociales des sociétés LAURENT ET SARAH (100%), FAE GESTION (100%), 5I NICE-BIAR (77%), DAVID ET LAURENT (50%) et 5I BEZIERS II (50%) apportées à la société 2 IMA, société bénéficiaire des apports, représentent ensemble ainsi plus de 50% du capital social des sociétés concernées - avec prise en compte, pour les sociétés 5I BEZIERS II et DAVID ET LAURENT, des apports effectués de façon concomitante à la société 2I MA (Le seuil de 50 % s'apprécie en prenant en compte l'ensemble des apports de titres effectués de manière concomitante à une même société - Inst. 11 août 1993, 4 I-1-93 n° 46 ; D. adm. 4 I-2211 n° 12 à 14, 1<sup>er</sup> novembre 1995).

- que les parts sociales de la société 5 ESKY (20%) apportées à la société 2 IMA, société bénéficiaire des apports, confèrent à la société 2I MA, société bénéficiaire, la détention directe de plus de 30 % des droits de vote et qu'aucun autre associé ne détient directement ou indirectement une fraction des droits de vote supérieure à celle détenue par 2I MA, société bénéficiaire des apports - avec prise en compte des apports effectués de façon concomitante à la société 2 IMA (Les seuils visés à l'article 210 B, 1 du CGI s'apprécient en prenant en compte l'ensemble des apports de titres effectués de manière concomitante à une même société - Inst. 25 octobre 2002, 4 I-2-02 n° 61).

Afin de placer le présent apport dans le cadre des dispositions relatives aux apports partiels d'actifs, la société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS, société apporteuse, prend l'engagement conformément à l'article 210 B du code général des impôts :

- de conserver les actions reçues en rémunération des apports pendant un délai minimum de trois ans à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire ;



- de calculer ultérieurement, les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession de ces mêmes actions d'après la valeur qu'avaient les titres de participation apportés, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures;

La société 2I MA, société bénéficiaire des apports prend l'engagement de calculer, ultérieurement, conformément aux dispositions de l'article 210-A du Code général des impôts, les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession de ces mêmes actions d'après la valeur qu'elles avaient dans les écritures de la société apporteuse.

La société apporteuse et la société bénéficiaire des apports s'engagent à établir et à produire l'état de suivi des plus-values en sursis d'imposition faisant apparaître les actions apportées et celles reçues en échange, tel que prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts.

La société 2I MA, société bénéficiaire des apports s'engage à tenir le registre des plus-values en report d'imposition prévu par l'article 54 septies susvisé.

#### **X - FRAIS - DROITS**

Tous frais, droits et honoraires des présentes et ceux de leur réalisation seront supportés par la société bénéficiaire ainsi que son représentant l'y oblige.

#### **XI - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des apports et, en particulier des stipulations de la présente convention, les soussignés élisent domicile à leur adresse et siège social respectifs indiqués en tête des présentes.

#### **XII - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont conférés dès à présent aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive des apports pour l'accomplissement des formalités légales prescrites.

Fait en CINQ (5) exemplaires,

AU MANS

Le

7 décembre 2010

Pour la société 2I MA

Mr Dominique MARCADE

A TOULOUSE

Le 8 Décembre 2010

Pour la société FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS

Mr Raphaël ABITBOL

# CONTRAT D'APPORT DE TITRES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**1/ La société MANIDA**

Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € dont le siège social est à LE MANS (72), 106 Boulevard Nicolas CUGNOT, immatriculée au RCS du MANS sous le n° 424 571 917;

Représentée aux fins des présentes par Mr Dominique MARCADE, Gérant, spécialement habilité.

ci-après dénommé «La société apporteuse» ou "MANIDA", d'une part,

ET

**2/ La société 2I MA**

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 000 € dont le siège social est à LE MANS (72), 106 Boulevard Nicolas CUGNOT, immatriculée au RCS du MANS sous le n° 423 157 593 00025

Représentée aux fins des présentes par Mr Dominique MARCADE, Président.

ci-après dénommée «La société bénéficiaire» ou "2I MA" , d'autre part,

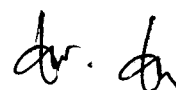
IL A PREALABLEMENT ET EXPOSE CE QUI SUIT :

La société 2 IMA 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.

La société MANIDA, non associée de la société 2I MA, exerce une activité similaire au travers des participations détenues dans diverses sociétés civiles ou commerciales.

Dans le cadre de l'activité actuelle de la société 2I MA et surtout de ses projets de développements futurs, les parties soussignées se sont rapprochées à l'effet d'envisager un projet de restructuration et d'augmentation, par voie d'apports en nature de divers titres de participation, du capital social de la société 2I MA.

Il est ici précisé que cette opération sera en outre assortie de l'engagement pris par la société MANIDA, devenue associée de la société 2I MA, de réaliser l'ensemble de ses opérations d'investissement en matière d'immobilier commercial par l'intermédiaire de la société 2I MA (cet engagement d'exclusivité étant accordé à la société 2I MA pour une période de 10 ans à compter de la date de réalisation de l'apport ci-dessous).



Il est ici précisé;

- d'une part que le présent apport de titres n'est pas placé sous le régime juridique des scissions tel que prévu par les articles L 236-22 et L 236-24 du Code de Commerce étant toutefois entendu que les sociétés participantes entendent placer la présente opération sous le régime fiscal de faveur des apports partiels d'actifs à raison des participations éligibles audit régime.

- d'autre part que la société 2I MA a sollicité auprès du Tribunal de Commerce du MANS la désignation d'un Commissaire aux Apports selon requête en date du 22 novembre 2010 ayant donné lieu à ordonnance du Président du Tribunal de Commerce en date du 29 novembre 2010 portant nomination de Mr Bertrand SERRANO.

CECI EXPOSE, ILA ETE CONVENU CE QUI SUIIT:

### **I - APPORTS DE PARTS SOCIALES**

La société MANIDA apporte, nets de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives ci-dessous stipulées, à la société 2I MA, société bénéficiaire, ce qui est accepté pour elle par Monsieur Dominique MARCADE, le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après exprimées, les titres de participation ci-dessous, savoir :

Société dont les titres sont apportés par FAE à 2I MA	Nombre de parts sociales apportées	% des parts apportées par rapport au capital social
SCI 5 I BEZIERS 2	500 parts	50%
SARL 5 ESKY	1 500 parts -	15%
SARL DAVID ET LAURENT	500 parts	50%

#### **I.1/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE 5I BEZIERS II**

La société 5I BEZIERS II, société civile au capital de 10 000 € dont le siège social est 106 Boulevard Nicolas CUGNOT au MANS (72000), est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du MANS sous le numéro 481 964 849 depuis le 18 avril 2005 (la société ayant été constituée pour une durée de 99 ans à compter de cette date).

Son capital social est divisé en MILLE (1 000) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale, toutes de même catégorie et actuellement réparties comme suit:

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)	500	501 à 1 000	50%
MANIDA	500	1 à 500	
<b>TOTAL</b>	<b>1 000</b>		<b>100%</b>

L'article 12 des statuts de la société dispose que les parts sociales ne peuvent être cédées, même entre associés, qu'avec l'agrément des associés à la majorité des ¾ des parts sociales (les parts de l'associé cédant n'étant pas prises en compte).

La présente opération d'apport de parts sociales est en conséquence subordonnée à l'agrément de la collectivité des associés de la société 5I BEZIERS II.

Par les présentes, la société MANIDA apporte à la société 2 IMA les CINQ CENTS (500) parts sociales numérotées de 1 à 500 représentant 50% du capital social de la société 5I BEZIERS II.

Il est ici précisé que l'apport consenti par la société MANIDA en vertu des présentes doit être assorti de l'apport du solde des parts sociales de la société 5I BEZIERS II (la société 2 IMA ayant vocation à détenir, après apport, 100% du capital social de la société 5I BEZIERS II).

### **I.2/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE 5 ESKY**

La société 5 ESKY, société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € dont le siège social est 5 rue de la Balance à TOULOUSE (31) est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 485 239 529 depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2005 (la société ayant été constituée pour une durée de 15 ans à compter de cette date).

Son capital social est divisé en DIX MILLE (10 000) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale, toutes de même catégorie et actuellement réparties comme suit:

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
FINANCIERE ABITBOL ET ENFANTS (FAE)	2 000	6 501 à 8 000 et de 9 501 à 10 000	20%
MANIDA	1 500	5 001 à 6 500	15%
CLO JO	1 667	1 à 1 667	16.67%
TOULON HOCHÉ	1 667	1 668 à 3 334	16.67%
ARIS	1 666	3 335 à 5 000	16,66%
Mr LAFITTE	1 500	8 001 à 9 500	15%
<b>TOTAL</b>	<b>10 000</b>		<b>100%</b>

L'article 12.1.3 des statuts de la société dispose que les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers non associés qu'avec l'agrément de la majorité des parts sociales.

La présente opération d'apport de parts sociales est en conséquence subordonnée à l'agrément de la collectivité des associés de la société 5 ESKY.

Par les présentes, la société MANIDA apporte à la société 2 IMA les DEUX MILLE (2 000) parts sociales numérotées de 5 001 à 6 500 représentant 15% du capital social de la société 5 ESKY.

Il est ici précisé que l'apport consenti par la société MANIDA en vertu des présentes doit être assorti de l'apport de 20% du capital social de la société 5 ESKY (la société 2 IMA ayant vocation à détenir, après apport, 35% du capital social de la société 5 ESKY).

### **I.3/ APPORT DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE DAVID ET LAURENT**

La société DAVID ET LAURENT, société à responsabilité limitée au capital de 10 000 € dont le siège social est 5 rue de la Balance 31000 TOULOUSE est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 484 130 976 (la société ayant été constituée pour une durée de 99 ans à compter du 22 septembre 2005).

Son capital social est divisé en MILLE (1 000) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune de valeur nominale de catégorie A (500 parts) et B (500 parts) et réparties comme suit entre les apporteurs soussignés :

Associé	Parts sociales en pleine propriété	N° des parts	Pourcentage de détention
Société FAE	500 (catégorie A)	1 à 500	50%
Société MANIDA	500 (catégorie B)	501 à 1 000	50%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>		<b>100%</b>

L'article 12 A II des statuts de la société dispose que les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des parts compte non tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

La présente opération d'apport de parts sociales est en conséquence subordonnée à l'agrément de la collectivité des associés de la société DAVID ET LAURENT.

Par les présentes, la société MANIDA apporte à la société 2 IMA les CINQ CENTS (500) parts sociales numérotées de 501 à 1 000 représentant 50% du capital social de la société DAVID ET LAURENT.

Il est ici précisé que l'apport consenti par la société MANIDA en vertu des présentes doit être assorti de l'apport du solde des parts sociales de la société DAVID ET LAURENT (la société 2 IMA ayant vocation à détenir, après apport, 100% du capital social de la société DAVID ET LAURENT).

### **RECAPITULATIF DES APPORTS**

Société dont les titres sont apportés par MANIDA à 2IMA	Nombre de parts sociales apportées	% des parts apportées par rapport au capital social
SCI 5 I BEZIERS 2	500 parts	50%
SARL 5 ESKY	1 500 parts -	15%
SARL DAVID ET LAURENT	500 parts	50%

### **II - MODES DE TRANSCRIPTION COMPTABLE DES APPORTS DE PARTS SOCIALES AU NIVEAU DE LA SOCIETE 2I MA**

En application des dispositions comptables régissant le mode de comptabilisation des opérations d'apports (règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 et textes et avis subséquents), il est ici précisé:

i) que les apports de titres des sociétés 5 I BEZIERS II et DAVID et LAURENT correspondent à des apports de titres de participation représentatifs du contrôle exclusif ou conjoint d'une participation, au sens du règlement 99-02 du CRC relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques;

ii) que l'opération d'apport objet des présentes est réalisée entre sociétés sous contrôle distinct;

iii) que l'opération d'apports de titres par la société MANIDA au bénéfice de la société 2 IMA est réalisée "à l'endroit" au sens des dispositions comptables ci-dessus (la société MANIDA ne prenant pas le contrôle de la société 2I MA après apport);

iv) que la société 2I MA, bénéficiaire, procédera en conséquence à la transcription des apports ci-dessus (5 I BEZIERS II et DAVID et LAURENT) en valeur réelle;

v) que les apports de titres de la société 5 ESKY, non représentatifs d'un contrôle au sens des dispositions comptables ci-dessus, seront transcrits pour leur valeur réelle;

Le tableau ci-dessous comporte selon la valorisation, conventionnellement établie entre les parties soussignées, des titres apportés:

Société dont les titres sont apportés par MANIDA à 2IMA	Apports	Valeur réelle
SCI 5 I BEZIERS 2	50%	1 023 500 €
SARL 5 ESKY	15%	1 500 €
SARL DAVID ET LAURENT	50%	525 000 €
TOTAL		1 550 000 €

Soit des apports d'un montant, net de tout passif, fixé à la somme de **UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 550 000 €)**.

### III - ORIGINE DE PROPRIETE - DECLARATIONS DE L'APPORTEUR

La propriété des parts sociales apportées et la libre disposition que l'apporteur a de ces parts sociales résultent des statuts des sociétés concernées.

La société MANIDA déclare en outre:

- que les parts sociales dont l'apport est envisagé sont libres de toutes charges (notamment, sans que cette liste soit exhaustive, nantissement, pacte d'associé, pacte extra statutaire, ...);

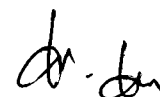
- que la propriété des parts sociales en cause sera donc valablement transférée à la société bénéficiaire, toutes les autorisations, notifications, consultations ou informations nécessaires préalablement au transfert des titres ayant été obtenues ou effectuées conformément aux statuts de la Société, à toute convention applicable et à la loi;

- que les sociétés dont les parts sociales sont apportées sont soumises à l'impôt sur les sociétés;

La société MANIDA déclare en outre être propriétaire des parts sociales apportées pour:

- s'agissant de la société 5I BEZIERS II, avoir acquis les 500 parts sociales apportées aux termes d'un acte en date du 21 mars 2007;

- s'agissant de la société DAVID ET LAURENT, avoir acquis les 500 parts sociales apportées aux termes d'un acte en date du 21 mars 2007;



- s'agissant de la société 5 ESKY, avoir souscrit 1 500 parts sociales de la société lors de sa constitution en contrepartie d'un apport en numéraire;

#### **IV - PROPRIETE – JOUISSANCE**

La société 2I MA sera propriétaire des parts sociales à elle apportées à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à chacun des apporteurs en contrepartie de leur apport.

La société 2I MA aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les parts sociales à elle apportées à compter du même jour, soit à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital de la société 2I MA.

#### FORMALITES RELATIVES A L'APPORT DES PARTS SOCIALES

##### Opposabilité à la société

Les apports de parts sociales objets des présentes seront rendues opposables aux sociétés concernées dans les conditions prévues par la loi (signification par acte extra judiciaire ou dépôt au siège social).

##### Greffe du Tribunal de Commerce

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

#### **V – DECLARATIONS**

L'apporteur déclare qu'il n'a jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires et que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure de confiscation.

Il est certifié, en outre, que les parts sociales apportées n'ont pas fait l'objet d'un transfert en garantie, ne sont gagées en aucune manière au profit des tiers et que l'apporteur a la libre disposition des parts sociales apportées par lui.

#### **VI - REMUNERATION DES APPORTS**

Dans le cadre des présentes et de la détermination de la parité, la valeur unitaire d'une (1) action de la société 2I MA, société bénéficiaire, a été conventionnellement fixée à la somme de SOIXANTE DEUX EUROS (62 €) - la valeur nominale des actions de la société 2I MA étant de DIX EUROS (10 €) par action -.

Compte tenu de l'évaluation conventionnelle des apports en nature ci-dessus et du calcul de la parité en découlant, les apports en nature objet des présentes, nets de tout passif, d'un montant total de UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 550 000 €) sont en conséquence consentis et acceptés moyennant la création et l'émission de VINGT CINQ MILLE (25 000) actions nouvelles de la société 2I MA, lesquelles seront intégralement attribuées à la société MANIDA, apporteur.



La différence entre la valeur nette globale des apports ( 1 550 000 € ) et le montant de cette augmentation de capital ( DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS ) constitue une prime d'apport de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000 €) qui sera inscrite au passif de la société 2I MA et sur laquelle porteront les droits de tous les associés.

### **VII - DROITS DES ACTIONS NOUVELLES**

Les VINGT CINQ MILLE (25 000) actions nouvelles de la société 2I MA seront créées à compter de la date de réunion de l'assemblée générale extraordinaire décidant de l'augmentation du capital social.

Elles porteront jouissance à compter de la même date en sorte qu'elles ouvriront droit au paiement des dividendes qui seraient mis en distribution à compter de la même date.

Lesdites actions seront complètement assimilées aux actions anciennes et soumises comme elles à toutes les dispositions des statuts, sous réserve de ce qui sera dit au paragraphe «Déclarations fiscales».

### **VIII - CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présents apports sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

i) Approbation desdits apports par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société 2I MA statuant en conformité des prescriptions légales sur le rapport d'un Commissaire aux apports désigné en justice et agrément de la société MAINIDA en qualité de nouvel associé;

ii) Réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société 2I MA correspondant à la rémunération desdits apports.

iii) Agrément de la société 2I MA, conformément aux dispositions statutaires, en qualité d'associé des sociétés 5I BEZIERS II, 5 ESKY, et DAVID ET LAURENT;

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2010, à défaut de quoi, le présent contrat sera considéré comme caduc et non avvenu, sans indemnité de part ni d'autre.

### **IX - DECLARATIONS FISCALES - OPTION POUR LE REGIME FISCAL DE FAVEUR (article 210 B du CGI)**

La société MANIDA, société apporteuse et la société 2I MA, société bénéficiaire des apports, toutes deux soumises de plein droit au régime de l'impôt sur les sociétés, déclarent expressément opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du code général des impôts, l'apport des titres de participation ci-dessus réunissant les conditions prévues pour l'application de ce régime (apports d'éléments assimilés à une branche complète et autonome d'activité) précision étant ici faite:

*dm.*  
*dm*

- que les parts sociales des sociétés DAVID ET LAURENT (50%) et 5I BEZIERS II (50%) apportées à la société 2 IMA, société bénéficiaire des apports, représentent plus de 50% du capital social des sociétés concernées – compte tenu de la prise en compte des apports effectués de façon concomitante (le seuil de 50 % s'apprécie en prenant en compte l'ensemble des apports de titres effectués de manière concomitante à une même société - Inst. 11 août 1993, 4 I-1-93 n° 46 ; D. adm. 4 I-2211 n° 12 à 14, 1<sup>er</sup> novembre 1995).

- que les parts sociales de la société 5 ESKY (15%) apportées à la société 2 IMA, société bénéficiaire des apports, confèrent à la société 2I MA, société bénéficiaire, la détention directe de plus de 30 % des droits de vote et qu'aucun autre associé ne détient directement ou indirectement une fraction des droits de vote supérieure à celle détenue par 2I MA, société bénéficiaire des apports – avec prise en compte des apports effectués de façon concomitante à hauteur de 20% du capital social (Les seuils visés à l'article 210 B, 1 du CGI s'apprécient en prenant en compte l'ensemble des apports de titres effectués de manière concomitante à une même société - Inst. 25 octobre 2002, 4 I-2-02 n° 61).

Afin de placer le présent apport dans le cadre des dispositions relatives aux apports partiels d'actifs, la société MANIDA, société apporteuse, prend l'engagement conformément à l'article 210 B du code général des impôts :

- de conserver les actions reçues en rémunération des apports pendant un délai minimum de trois ans à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire ;

- de calculer ultérieurement, les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession de ces mêmes actions d'après la valeur qu'avaient les titres de participation apportés, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures;

La société 2I MA, société bénéficiaire des apports prend l'engagement de calculer, ultérieurement, conformément aux dispositions de l'article 210-A du Code général des impôts, les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession de ces mêmes actions d'après la valeur qu'elles avaient dans les écritures de la société apporteuse.

La société apporteuse et la société bénéficiaire des apports s'engagent à établir et à produire l'état de suivi des plus-values en sursis d'imposition faisant apparaître les actions apportées et celles reçues en échange, tel que prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts.

La société 2I MA, société bénéficiaire des apports s'engage à tenir le registre des plus-values en report d'imposition prévu par l'article 54 septies susvisé.

## **X - FRAIS – DROITS**

Tous frais, droits et honoraires des présentes et ceux de leur réalisation seront supportés par la société bénéficiaire ainsi que son représentant l'y oblige.

## **XI - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des apports et, en particulier des stipulations de la présente convention, les soussignés élisent domicile à leur adresse et siège social respectifs indiqués en tête des présentes.

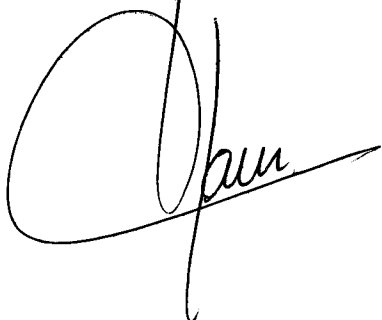
## XII – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés dès à présent aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive des apports pour l'accomplissement des formalités légales prescrites.

Fait en CINQ (5) exemplaires,

A LE MANS  
Le 07 décembre 2010

**Pour la société 2I MA**  
**Mr Dominique MARCADE**



A LE MANS  
Le 07 décembre 2010

**Pour la société MANIDA**  
**Mr Dominique MARCADE**

